

Gemeinde Alling  
Lkr. Fürstfeldbruck

Bebauungsplan Biburg Nord

Planfertiger PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter Neudecker

Aktenzeichen ALI 2-36

Plandatum 27.02.2024

### Satzung

Gemeinde Alling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung. Diese gelten jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



### A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 1.2 Abgrenzungen unterschiedliches Maß der Nutzung

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Tankstellen

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 160** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 15 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.
- 3.4 **WH 6,2** maximal zulässige Wandhöhe in Meter.
- Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.5 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt min. 0,15 über der Geländeoberkante und max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauriums.
- 3.6 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten, je Reihenhäuser ist eine Wohneinheit zulässig. Im Bereich der Einzelhäuser in der Parzelle 16 sind jeweils max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

- 4.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
- 4.1.3 nur Hausgruppen zulässig
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,7 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.4 Reduzierte Abstandsflächen zur Parzelle 21; die max. zulässige Wandhöhe beträgt 2,6 m. Die Wandhöhe ist zu ermitteln vom Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 Fläche für Garagen; Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Fläche für Tiefgarage; Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Fläche für Tiefgaragenrampe; die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 qm pro Parzelle auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen am Ortsrand – zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird im Mittel mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Wandhöhe, Dachform und Dachdeckung einheitlich auszuführen.
- 5.6 In Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Mehrfamilienhäuser sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, dabei ist aufzuzunorden. Darüber hinaus sind 10% Stellplätze für Besucher zu errichten.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Firstrichtung muss dabei parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
- 6.2 festgesetzte Firstrichtung

- 6.3 Die Dachneigung beträgt 20° - 28°. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.4 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. An einer Traufseite ist ein Quergiebel oder Standleibels mit einer max. Breite von 1/3 der Wandlänge zulässig. Die Wandhöhe des Quergiebels oder Standleibels darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 40 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.
- 6.5 Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Wärmeenergiegewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der Hauptgebäude errichtet werden; werden Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche hier angerechnet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird oder wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergiegewinnung errichtet und betrieben wird. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 6.6 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind **profingleich** und ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung hinsichtlich Material und Farbe auszuführen.
- 7 Verkehrsflächen
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Fußweg
- 7.3 Straßenbegrenzungslinie
- 7.4 Straßenbegleitgrün
- 7.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 Flächen für Versorgungsanlagen
- 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:
- 8.1.1 Abfall
- 8.1.2 Trafostation
- 8.1.3 Abwasser

- 9 Grünordnung
- 9.1 private Grünfläche
- 9.2 zu erhaltender Baum
- 9.3 zu pflanzender Baum
- 9.4 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 9.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze in einem Pflanzraster von 1,5m x 1,5m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.
- 9.6 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche sind ein standortgerechter, heimischer Laubbau und drei Sträucher zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Bäumen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 9.7 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
  - Bäume sind als Hochstämme, 1. bis 2. Wuchsstufe, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- 9.8 Unbebaute Flächen bestaunbar Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 9.9 Alle gemäß A 9 und A10 festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind, spätestens in der nächsten Vegetationsperiode, in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 9.10 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauten muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9.11 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,10 m bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem vorhandenen Gelände auszuführen.
- 9.12 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

- 10 Natur- und Artenschutz
- 10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.2 Der Ausgleich A1 wird mit 1.744 m² auf Teilflächen der Flurnummern 562 und 564, Gemarkung Biburg, errichtet und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 2).
- 10.3 Der Ausgleich A2 wird mit 218 m² auf einer Teilfläche der Flurnummer 1397, Gemarkung Alling, errichtet und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 3).
- 10.4 Entwicklungsziel für A1 und A2: mesophiles Gebüsch / Hecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (Biotoptyp B112) und Kräutertersum
- Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:** Innerhalb der Umgrenzungen der Flächen A1 und A2 sind standortgerechte, heimische Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zueinander zu pflanzen. Laubbäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten.
- Bei der Fläche A1 ist zum nördlichen, östlichen und westlichen Rand der Ausgleichsfläche ein Abstand (Saum) von 2,0 m einzuhalten. Dieser ist mit einer standortgerechten, heimischen Kräutermischung anzulegen. Mindestpflanzqualität gemäß A 9.7.
- 10.5 Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- 11 Bemaßung
- 11.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

- B Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 522 Flurstücksnummer, z. B. 522
- 4 bestehende Bebauung
- 5 Oberirdische Stellplätze
- 6 freizuhaltende Sichtfelder
- Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 7 Grünordnung
- 7.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- Bäume:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
  - Betula pendula (Sand-Birke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
  - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
  - Pyrus pyrastrum (Wild-Birne)
  - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
  - Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
  - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
  - Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
  - Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Sträucher:
- Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
  - Eunonymus europaea (Pfaffenhütchen)
  - Frangula alnus (Faulbaum)
  - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
  - Rosa arvensis (Feld-Rose)
  - Salix caprea (Sal-Weide)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 7.2 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
- 7.3 Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.

- Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern.
- 10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 11 Es wird empfohlen auf jedem Grundstück geeignete Fahrradstellanlagen vorzusehen.
- 12 Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ungenügendlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
- 13 Das Fahrrecht und die vorrangige Nutzungsbestimmung der Feldwege für den landwirtschaftlichen Verkehr sind zu beachten.
- 14 Es sind 15 nicht isolierte und möglichst selbstreinigende Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen möglichst lange vor Rodung und Baubeginn in drei bis fünf Metern Höhe an Gehölzen benachbarter Grundstücke anzubringen.

- Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.12.2018 hat in der Zeit vom 29.01.2019 bis 04.03.2019 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 29.01.2019 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 04.03.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2023) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2023 bis 11.08.2023 öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2023) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2023 bis 11.08.2023 beteiligt.
6. Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2023 bis 08.01.2024 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
7. Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2023 bis 08.01.2024 erneut eingeholt.
8. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2024 mit der Begründung wurde in der Zeit vom 01.02.2024 bis 14.02.2024 eine Betroffenheitsbeteiligung durchgeführt.
9. Die Gemeinde Alling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Alling, den 21.03.2024
- (Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)

- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentwurf Planzeichnung zur Maßentwurf nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger München, den 20.2.24
- PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Alling, den 21.03.2024
- (Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)

10. Ausgefertigt
- Alling, den 21.03.2024
- (Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)
11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Beteiligung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Alling, den 25.03.2024
- (Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)