

Gemeinde **Alling**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **„Alling Süd“, 8. Änderung Kinderhaus**

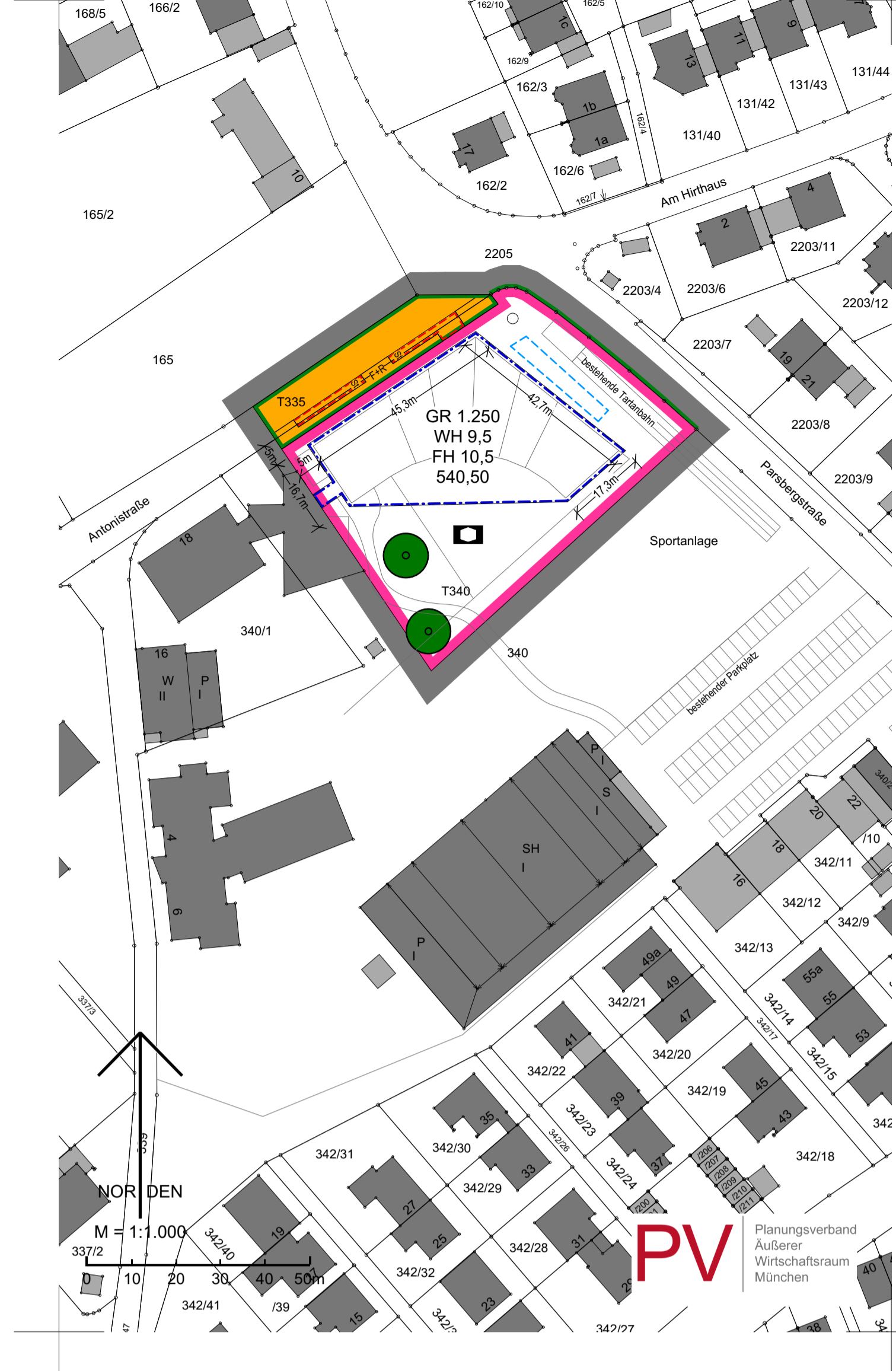
Entwurfsverfasser **Studio Corso**  
Lothringer Str. 28  
81667 München

Planfertiger **PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389  
s.neudecker@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter **Neudecker**

Aktenzeichen **ALI 2-41**

Plandatum **14.07.2020**



- 8 Grünordnung**
- 8.1 zu pflanzender Baum; Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen
- 8.2 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche sind ein standortgerechter Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Bäumen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.3 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
  - Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m / 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.4 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.5 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,10 m bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem vorhandenen Gelände auszuführen.
- 8.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Im Bereich der Spielflächen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 8.7 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
- 9 Bemaßung**
- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

- 5 Grünordnung
- 5.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Bäume:</b>                     | <b>Sträucher:</b>                       |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyrastrae (Wild-Birne)      | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme)          | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- 5.2 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
- 5.3 Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.
- 5.4 Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.
- 5.5 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.
- 5.6 Bei Neupflanzungen von Bäumen ist zu Trinkwasserleitungen und Abwasserkanälen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.
- 5.7 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

Gemeinde Alling, den .....

(Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)

**Satzung**

Gemeinde Alling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den genehmigten Bebauungsplan „Alling – Süd“ in der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 1974.

- A Festsetzungen**
- 1 **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Baufläche für Gemeinbedarf, hier Kinderhaus
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 1.250** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1.250 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern Außen- oder Fluchttreppen, und Lichtschächten o. Ä. um 15 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten. Die Berechnung der Gesamt-GRZ bezieht sich auf die gem. A 2.1 als Baufläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche.
- 3.3 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.
- 3.4 **WH 9,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 9,50 m.
- Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.5 **540,50** festgesetzte Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, z.B. 540,50 m ü. NHN. Geringfügige Anpassungen um 0,1 m nach oben oder unten sind zulässig.
- 3.6 **FH 10,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,50 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 4 **überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Baugrenze

- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Vordächer, Außen- oder Fluchttreppen und Lichtschächte o. Ä. um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.3 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.3 Die zulässige Wandhöhe für 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.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2 Die Dachneigung beträgt 8 - 15°. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit oder als beschichtetes Blechdach auszuführen.
- 6.3 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.
- 7 **Verkehrsflächen**
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.1.1 Fuß- und Radweg
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 **340** Flurstücksnummer, z. B. 340
- 3 bestehende Bebauung
- 4 **Hinweise zur Wasserwirtschaft**
- 4.1 Der Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone III B des mit Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 10.12.2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung des WVA. Insofern sind vom Planungsträger die in § 3 für diese Schutzzone festgelegten Verbote oder Beschränkungen zu beachten, insbesondere hinsichtlich
- der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (§ 3 Abs. 1 Nr. 6.1 der Verordnung),
  - der Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen (§ 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der Verordnung). (Straßen sowie Anlagen des Kfz-Verkehrs sind entsprechend der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag 2016) zu planen und erstellen)
  - des Verbots von Bohrungen, ausgenommen sind Bohrungen bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 5.12 der Verordnung)
  - des Verbots von Aufschlüssen oder Veränderungen der Erdoberfläche, soweit die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird (§ 3 Abs. 1 Nr. 2.1 der Verordnung).
  - des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (§ 3 Abs. 1 Nrn. 3.2 und 3.3 der Verordnung)
- 4.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 4.3 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 198615 ff) erstellt werden.
- 4.4 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. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet kann die NWF/ReiV nicht angewendet werden.

- 6 **Artenschutz**  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- 7 **Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 8 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.
- 9 Es wird empfohlen auf dem Grundstück geeignete Fahrradabstellanlagen vorzusehen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2020 hat in der Zeit vom 26.02.2020 bis 01.04.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2020 hat in der Zeit vom 26.02.2020 bis 01.04.2020 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2020) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2020) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 29.06.2020 beteiligt.

6. Die Gemeinde Alling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Alling, den .....

(Siegel) .....

(Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 .....

(Siegel) .....

(Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)