

Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **„Biburg West“, 1. Änderung**

Entwurfsverfasser Georg Kirner Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Millauerstr. 28, 83024 Rosenheim

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

Aktenzeichen ALI 2-39 Bearbeiter: Neudecker

Plandatum 31.03.2020 (Satzungsbeschluss)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

NOR DEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m

Satzung

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

- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Festgesetzte Firstrichtung
- 5.2 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuführen.
Dachneigung: 15°-27°
- 5.3 Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rottönen oder anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.
- 5.4 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 5.5 Dachüberstände sind bis max. 1,0 m zulässig.
- 5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 50 cm allgemein zulässig.
- 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 6.1 Fläche für Garagen
- 6.2 Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen wird mit 3,0 m festgesetzt.
- 6.3 Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen entsprechend. Es sind auch begrünte Dächer mit einer Dachneigung von 11 bis 22° zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.
- 6.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – jedoch nicht innerhalb der Gartenflächen am Ortsrand westlich der abschließenden Gebäudeflucht– zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 6.5 Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen, z. B. Stellplätze, sind wasser-durchlässig zu befestigen, etwa als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfügen.
- 7 Verkehrsflächen**
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 Private Verkehrsfläche; Feuerwehrezufahrt

- 8 Grünordnung**
- 8.1 zu pflanzende Bäume
- 8.2 Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- Es sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstbäume zulässig.
- Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.
- Die Mindestpflanzgrößen für Bäume und Sträucher 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
- 9 Bemaßung**
- 9.1 Maßzahl in Metern

- B Hinweise**
- 1 Grundstücksgrenze
- 2 Geplante Grundstücksgrenze
- 3 bestehende Bebauung
- 4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 5 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.
- 6 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 7 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
- 8 Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.
- 9 Es wird empfohlen auf jedem Grundstück geeignete Fahrradabstellanlagen vorzusehen.
- 10 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.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2019) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2019) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2019 bis 04.10.2019 beteiligt.
4. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2019 vom 07.11.2019 bis 12.12.2019 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
5. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des nochmals geänderten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2020 vom 07.02.2020 bis 13.03.2020 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
6. Die Gemeinde Alling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Alling, den
- (Siegel)
- Erster Bürgermeister Frederik Röder
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)
- Erster Bürgermeister Frederik Röder

Übersichtsplan mit BP Geltungsbereich M 1: 5.000



Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Biburg West i.d.F. vom 03.01.1974.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung –BauNVO–.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 135** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 135 qm
- 3.2 Die zulässige Grundfläche gem. A 3.1 darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Vordächern und Wintergärten um 20 % überschritten werden.
- 3.3 Die gem. A 3.1 festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen inkl. der gem. A 3.2 zulässigen Überschreitungen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,41 überschritten werden.
- 3.4 **WH 5,55** Die höchstzulässige Wandhöhe wird mit max. 5,55 m festgesetzt. Auf einer Länge von 5,50 m darf die zulässige Wandhöhe bis max. 7,50 m überschritten werden. Die Wandhöhe ist zu ermitteln vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 4 Baugrenze und Bauweise**
- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 4.4 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Wintergärten auf einer Länge von 6 Meter um bis zu 3 Meter überschritten werden. Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände allseitig um 1,0 m überschritten werden.

- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2018. 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
-
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Alling, den
-
Erster Bürgermeister Frederik Röder