

Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

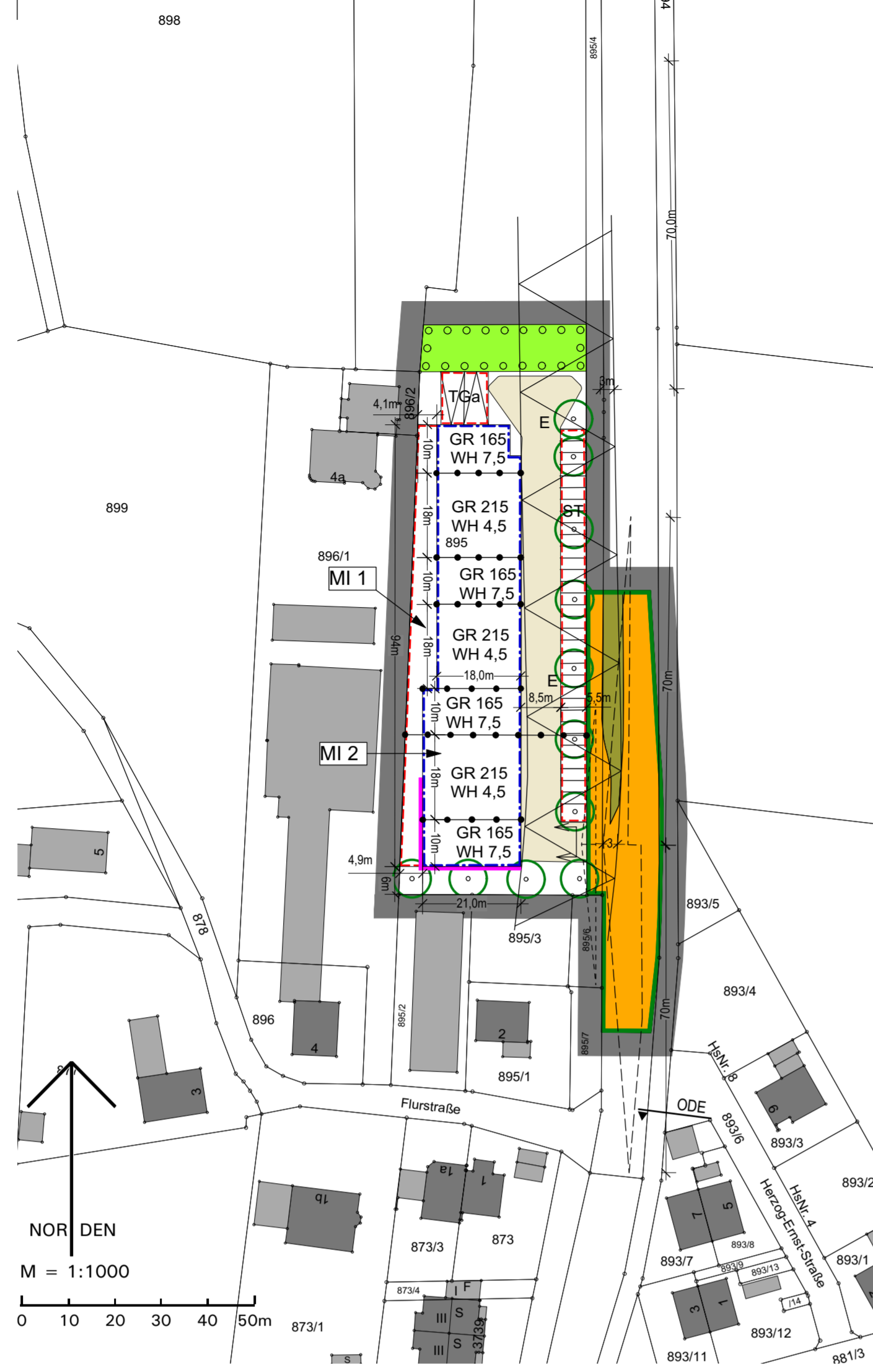
Bebauungsplan **Mischgebiet nördlich der Flurstraße**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München**
Az.: 610-41/2-34 Bearb.: ne

Plandatum **18.09.2018**

Die Gemeinde Alling erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

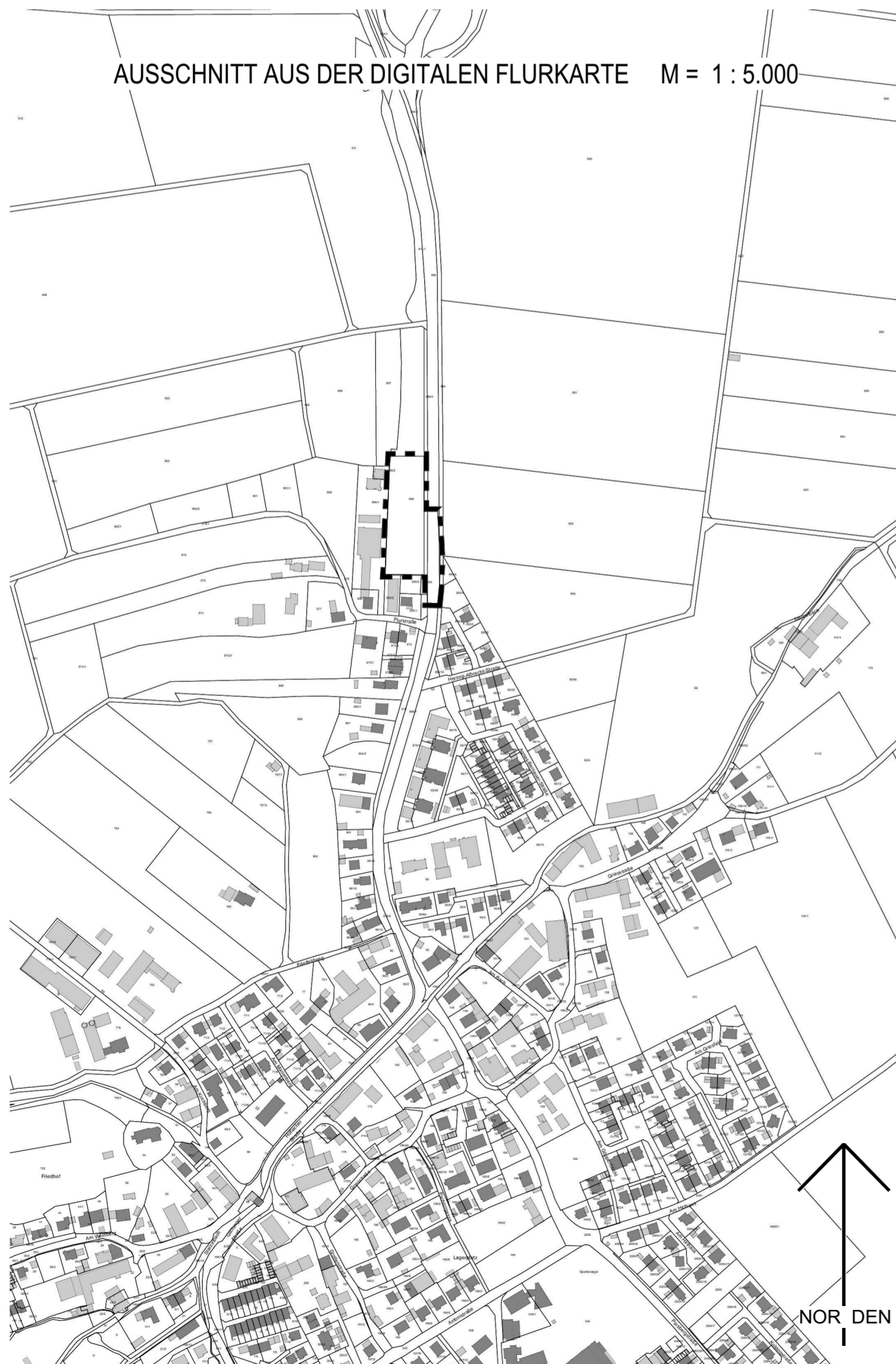


- 3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GR 180 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter z.B. GR 180
 - 3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - 3.3 Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdach bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).
 - 3.4 WH 7,5 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,5 m
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sowie Abs. 9 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
 - 4.3 Es wird geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt
- 5 Bauliche Gestaltung**
 - 5.1 Es sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig.
 - 5.2 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 5.3 Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz und/oder Holzverschalung zulässig, grelle Farben sind unzulässig.
- 6 Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen**
 - 6.1 Fläche für Tiefgarage/Stellplätze
 - TGa Tiefgarage
 - ST Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze
 - 6.2 Tiefgaragen Zu- bzw. Abfahrt

- 8.3 Grünfläche
- 8.4 Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)
 - Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze mit einem Abstand von max. 1,0 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis von 1:10 zu verwenden. Sträucher sind mind. in der Pflanzqualität vStr. 8 Tr. 100 – 150, Bäume mind. in der Pflanzqualität vHei 150 – 200 zu pflanzen. Die Fläche darf nach Norden hin nicht eingefriedet werden.
- 8.5 Die gewachsene Geländeoberfläche ist im Wesentlichen zu erhalten. Es sind nur Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- 8.6 Straßenbegleitgrün
- 9 Immissionsschutz**
 - 9.1 Es sind die folgenden gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R_{w, res}$ der Außenbauteile einzuhalten.
Büronutzung: $R_{w, res} > 30$ dB
Wohnnutzungen: $R_{w, res} > 35$ dB
 - 9.2 An den gekennzeichneten Fassaden ergeben sich 5 dB(A) höhere Anforderungen.
Es sind hier folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:
- Geeignete Grundrissplanung, die keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser vorzusehen.
- Ist dies nicht an allen betroffenen Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die selbst keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden.
Weitere Fenster von betroffenen Aufenthaltsräumen müssen festverglast ausgeführt werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden. In diesen Fällen sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - 9.3 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern diese Zimmer nicht über Fenster an der schallabgewandten Westfassade belüftet werden können.

- 6.5 Es wird auf die hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet hingewiesen. Bauliche Anlagen, die in den Einflussbereich des Grundwassers gebaut werden, wie Keller oder Tiefgaragen, müssen dicht und auftriebsicher gestaltet werden. Zudem wird auf die evtl. Notwendigkeit einer Bauwasserhaltung hingewiesen. Diese ist beim LRA FFb zu beantragen.
- 7 Hinweise zum Denkmalschutz
- 7.1 Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich.
- 8 Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
- 9 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächenstellungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialanlagen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung
- 10 Während der Bauzeit ist um bestehende Bäume ein fester Schutzzaun zu errichten. Der Wurzelbereich der Bäume darf weder von Fahrzeugen befahren noch als Lagerplatz für Materialien benutzt werden. Grundsätzlich ist die RAS-LP 4 zu beachten (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen).
- 11 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnden 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 AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Abgrabungen je 0,5 m rechts und links.
- 12 Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit dem Umweltreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatliches Abfallrecht, abzustimmen.
- 13 Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubemissionen) der angrenzenden, landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich 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.
- 14 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217175 / 2 vom 06.02.2018 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche und Verkehrsgeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

- Verfahrensvermerke**
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.09.2016 gefasst und am 06.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.02.2017 hat in der Zeit vom 03.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.02.2017 hat in der Zeit vom 03.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.03.2018 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.03.2018, hat in der Zeit vom 09.04.2018 bis 15.05.2018 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.03.2018, hat in der Zeit vom 09.04.2018 bis 15.05.2018 stattgefunden (§ 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2018 vom 03.08.2018 bis 07.09.2018 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung 18.09.2018 wurde vom Bauausschuss am 18.09.2018 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 18.09.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- Alling, den
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- 2 Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Mischgebiet, Baugebietsteilfläche 1 (MI 1)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
 - Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO
 - 2.2 Mischgebiet, Baugebietsteilfläche 2 (MI 2)
 - Zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nicht zulässig sind:
 - Reine Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
 - Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

- 6.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.4 Rampen zu Tiefgaragen sind in ihrer gesamten Länge zu überdecken.
- 6.5 Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich im Mittel 60 cm betragen, die Oberbodendicke darf 40 cm nicht unterschreiten.
- 6.6 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 Verkehr**
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.2 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
 - 7.3 Zufahrtsbereich von der Staatsstraße
 - 7.4 Sichtdreieck 3 m x 70 m
 - 7.5 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
 - 7.6 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breittufiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kiesfläche).
- 8 Grünordnung**
 - 8.1 Zu pflanzender Baum
 - 8.2 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
Mindestpflanzgröße: Bäume Stammumfang 16–18 cm
Obstbäume Hochstamm Stammumfang 14-16 cm
Sträucher versetzte Sträucher 60-100 cm

- 10 Maßangaben**
 - Maßangabe in Metern, z. B. 7,9 m
- 11 Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe bis zu einer Größe von max. 3 qm zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung oder sich bewegende Werbeanlagen sowie Fremdwerbung sind nicht zulässig
- B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - 1 Bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 vorhandene Haupt-/Nebengebäude
 - 3 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 895
 - 4 Eigentümerweg
 - 4 Anbauverbotszone
 - 5 Sichtdreieck 3 m x 30 m zum Geh- und Radweg
 - 6 Hinweise zur Wasserwirtschaft
 - 6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 - 6.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 - 6.3 Vom Bauherrn ist der Nachweis der problemlosen Niederschlagswasserbeseitigung bereits im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und befestigten Hofflächen kann erlaubnisfrei erfolgen, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie der hierzu bekanntgemachten Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden.
 - 6.4 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.

- 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 : 1000
- Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Alling, den
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist anglich nachzupflanzen. Bei Erhalt vorhandener Bäume kann auf Neupflanzung verzichtet werden.