

Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **„Wohn-/Gewerbegebiet östlich der St 2069“, 4. Änderung**

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 2-40** Bearbeiter: Neudecker

Plandatum **22.10.2019**



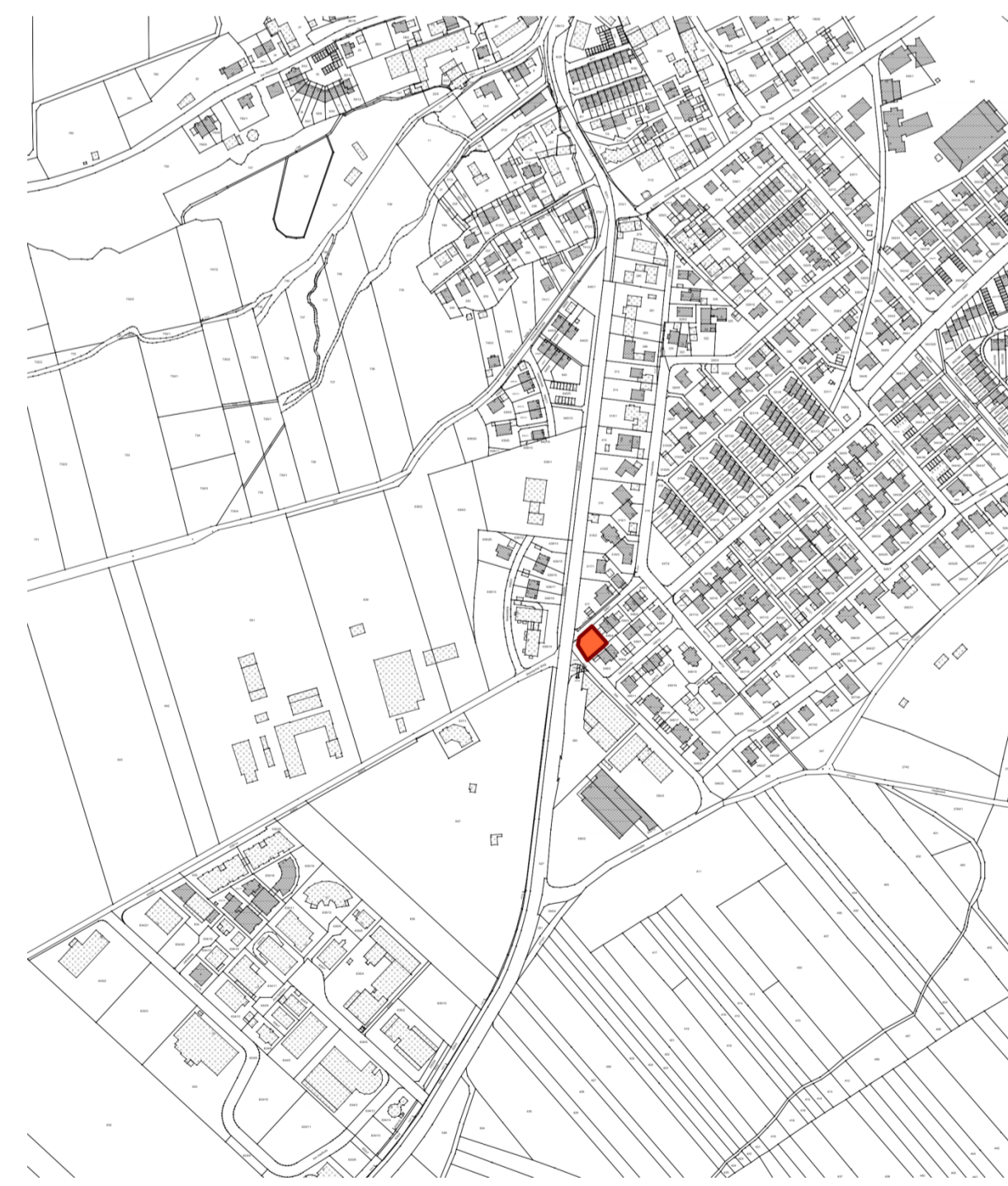
- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Festgesetzte Firstrichtung
- 5.2 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern – symmetrisches Satteldach – auszuführen. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen.
Dachneigung: 30°
- 5.3 Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rottönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.
- 5.4 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 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 Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 10 qm zugelassen werden.
- 6.5 Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen, z. B. Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen, etwa als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfügen.
- 7 Verkehrsflächen**
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 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

- 8 Hinweise zur Wasserwirtschaft
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB aufgeführten Ge- und Verbote müssen eingehalten werden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht aus grundwasserneutralen Materialien auszuführen und zugleich ist sicherzustellen, dass bei einer Lagerung von flüssigen Brennstoffen die Lagerbehälter gegen Aufschwimmen gesichert sind. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe bedarf die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und befestigten Hofflächen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck. Auf das Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt FFB mitzuteilen.
- 9 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 10 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
- 11 Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchstmöglichem Umfang angestrebt werden.
- 12 Den Bauanträgen sind qualifizierte Freilichengestaltungspläne 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.
- 13 Immissionsschutz
Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräusche der Gilchinger Straße (St 2069) ergeben sich an Gebäudefassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer) gegebenenfalls erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2016:07. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Anforderungen dieser Norm entsprechend zu beachten, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 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.
 - 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.
 - Die Gemeinde Alling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Alling, den
- (Siegel) 2. Bürgermeister Hans Schröder
- Alling, den
- (Siegel) 2. Bürgermeister Hans Schröder

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.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohn-/Gewerbegebiet östlich der St 2069“, i.d.F. der 1. Änderung vom 24.04.1991

- 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 110** maximal zulässige Grundfläche in qm, z.B. 110 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 25 % 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 0,5 überschritten werden.
- 3.4 Die höchstzulässige Wandhöhe wird mit max. 4,50 m festgesetzt. 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 BayBO wird angeordnet.
- 4.4 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Wintergärten auf einer Länge von 7 Meter um bis zu 3 Meter überschritten werden.

- 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
- 2 348/4 Flurnummer, z.B. 348/4
- 3 Geplante Grundstücksgrenze
- 4 bestehende Bebauung
- 5 Anbaufreie Zone, hier verringert auf 15 m
- 6 Sichtdreieck (außerhalb des Geltungsbereichs)
- 7 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.

- 14 Es wird empfohlen auf jedem Grundstück geeignete Fahrradstellanlagen zu errichten.
- 15 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten vom Grundstück zur Staatsstraße St 2069 sind nicht zulässig.
- 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
- PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Alling, den
2. Bürgermeister Hans Schröder