Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, nördlicher Teilbereich

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

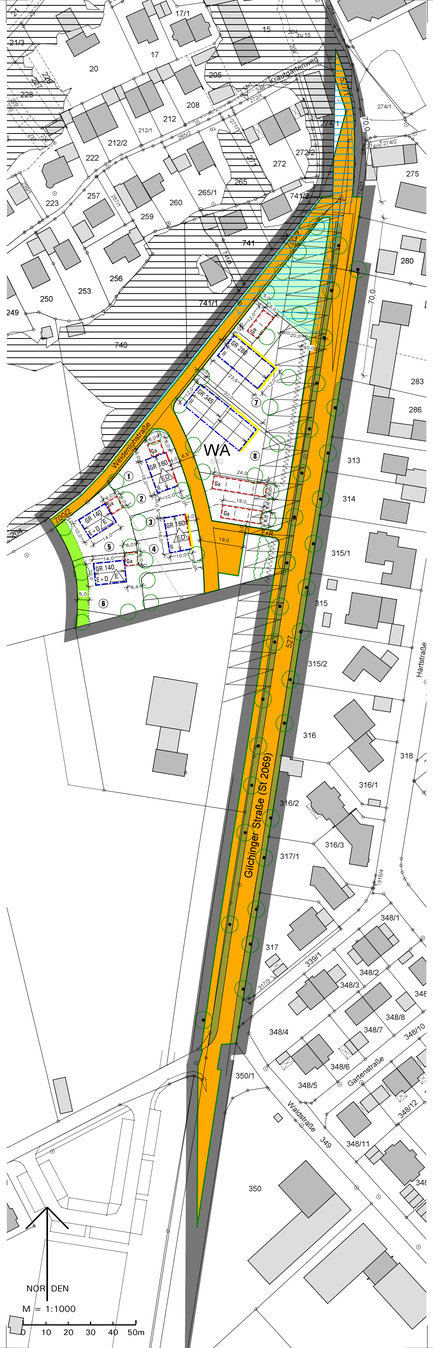
Az.: 610-41/2-28a Bearb.: ba/ne

Plandatum

28.07.2015

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

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1. Das mit **WA** gekennzeichnete Baugebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Mobilfunkanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1. GR 160 — maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen, z.B. 160 qm.

3.2. Für Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten darf die höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ wie folgt überschritten werden:

Parzelle	GRZ
1	0,41
2	0,29
3	0,33
4	0,34
5	0,33
6	0,40
7	0,30
8	0,35

3.3. Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte als Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig. In den nicht gekennzeichneten Bauräumen ist auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig.

3.4. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächern und Wintergärten um 15 % überschritten werden, insoweit ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche der Wintergärten darf bei Doppelhaushälften jeweils max. 15 qm und bei Einzelhäusern max. 20 qm betragen.

3.5. E+D — zwei Vollgeschosse zulässig, davon eines im Dachgeschoss

II — zwei Vollgeschosse zulässig

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Baugrenze

4.2. Baulinie

4.3. E — Einzelhäuser

4.4. ED — Einzel- oder Doppelhäuser

5 Höhe der Hauptgebäude

5.1. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

E+D 4,0 m
II 6,2 m

5.2. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1. Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung;

6.2. Dachneigung Hauptgebäude

E+D 30° - 45°
II 30° - 38°

6.3. Die Dächer sind als gleichschenkelige Satteldächer auszubilden. Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig

6.4. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,8 m; Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

6.5. Anstatt von Gauben kann je Einzelhaus an einer der Traufseiten ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/4 der Wandlänge errichtet werden. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 80 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen. Quergiebel beim Doppelhaus sind unzulässig.

6.6. Doppelhäuser sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung, Dachüberstand, Giebelbreite und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

6.7. Solaranlagen auf Dächern sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig.

7 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

7.1. GR — Fläche für Garage

7.2. Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.

7.3. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit geneigten oder flachen Dächern zulässig.

7.4. 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.

7.5. Die Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen/Carports) wird mit max. 3,00 m festgesetzt.

8 Verkehr

8.1. Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

8.2. Öffentliche Verkehrsfläche

8.3. F+R — Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg

8.4. Straßenbegleitgrün

8.5. Befestigte private Fläche: Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breifugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche)

8.6. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2069 sind nicht zulässig.

8.7. Sichtflächen

8.8. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche 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 hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9 Grünordnung

9.1. Ortsrandeingrünung

9.2. Private Grünfläche

9.3. Strauchgruppen

9.4. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9.5. Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe über 50 cm sind unzulässig. Die Errichtungen von Stützmauern ist unzulässig.

9.6. Zur Kompensation der Eingriffe aus diesem Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen in der Größe von 4.300 m² notwendig, die auf den Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 639/2 der Gemarkung Alling nachgewiesen werden. Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist die Strukturanreicherung in der intensiv genutzten Landschaft durch Förderung des Artenreichtums (auch Vergrößerung der Feuchtvegetation im grundwassernahen Grundstücksteil). Die Extensivierung der Nutzung erfolgt über ein Pflegeprogramm: Die Fläche wird nicht mehr gedüngt. In den ersten 4 Jahren erfolgt eine Abmagerung durch eine 3-malige Mahd und die Beseitigung des Mähgutes. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15. Juni, damit vorhandene Kräuter zur Aussaat kommen können. Im 5. Jahr erhalten die Flächen eine Impfung mit Schnittgut einer Streuwiese aus dem Allinger Moos oder es wird eine autochthone Kräutersammenschung aufgebracht. Ab diesem Zeitpunkt wird die Fläche langfristig 1 – 2 mal (im Juli und im September) gemäht.

9.7. Zu pflanzender Baum

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsklasse oder ein Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

9.8. Zu erhaltender Baum

9.9. In der im Plan festgesetzten 5 m breiten privaten Ortsrandeingrünung sind pro Grundstück mind. 2 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen. Diese Gehölze können auf die nach 9.7. zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

9.10. Die Mindestpflanzgrößen für Bäume und Sträucher im privaten und öffentlichen Bereich 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

Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind Standortabweichungen zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Bezugsfertigstellung durchzuführen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Thujahecken sind unzulässig

Einfriedungen

9.11. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zur öffentlichen Grünfläche hin sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,0 m über OK Gelände zulässig. Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit mind. 15 cm).

9.12. Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

10 Immissionsschutz

10.1. Abschirmmaßnahme

Die Abschirmmaßnahmen müssen eine Höhe von 3 m über Straßenoberkante aufweisen. Die Abschirmmaßnahmen müssen beidseitig eine Schallabsorption DLa nach DIN EN 1793-1 von mindestens 4 dB sowie eine Schalldämmung von mindestens 24 dB nach DIN EN 1793-2 aufweisen.

10.2. Die Garagengebäude an der Grenze der Bauverbotszone müssen eine abschirmende Höhe von ca. 3 m über Straßenoberkante aufweisen.

10.3. An den farbig markierten Baugrenzen (vgl. auch Abbildung Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 213026 / 3 vom 12.04.2013) sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R´w, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer **R´w,res > 35 dB**
Büroräume o.ä. **R´w,res > 30 dB**

10.4. Die Grundrisse der Gebäude sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den gelb markierten Baugrenzen situiert wird. Soweit dies nicht möglich ist, sind diese Zimmer mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

11 Maßangaben

5,0 — Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

B Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 vorhandene Haupt-/Nebengebäude

3 639/1 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 639/1

4 18 Parzellennummer, z.B. 10

5 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen.

6 Auf mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.

7 Hinweise zur Wasserwirtschaft

7.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

7.2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

7.3. 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.

7.4. Eine Versenkung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sind die RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig abfließen und versickern. Auch eine Versickerung in Mulden oder Gräben ist zulässig.

7.5. Ein Anstieg der Grundwasserstände in den Bereich der Gründungstiefe der Keller kann nicht ausgeschlossen werden. Der Keller sollte deshalb einschließlich der Lichtschächte als wasserdichtes Bauwerk ausgeführt werden. Für eine eventuell notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8 Hinweise zur Grünordnung

8.1. Pflanzliste

Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen und der privaten Gartenflächen werden folgende Arten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergarhorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

und hochstämmige Obstbäume

Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder

und andere Wild- und Ziersträucher

8.2. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.

8.3. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

8.4. Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.

8.5. Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.

8.6. 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.

9 Hinweise zum Immissionsschutz

9.1. Den Festsetzungen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 213026 / 5 vom 11.06.2014) zugrunde. Darin wurden die Belastungen durch Verkehrsgeräusch innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Gilchinger Straße (St 2069) ermittelt und die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

9.2. Die DIN EN 1793-1, DIN EN 1793-2 und die DIN 4109 werden mit dem Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

9.3. Den Festsetzungen liegt eine immissionsschutztechnische Untersuchung der hoock farny ingenieure zur Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen mit Datum vom 11.04.2013, ergänzt mit Kurzberichten vom 26.05.2014 und 18.05.2015 zugrunde, deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden, um an der Wohnnutzung den Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruch sicherzustellen.

9.4. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm - Geruchs- und Staubimmissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

C Nachrichtliche Übernahmen

1 Überschwemmungsgebiet

2 anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

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: 1:1.000

Planfertiger: München, den .....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den .....

.....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27.04.2015 gefasst und am 28.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 19.05.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 19.05.2015 hat in der Zeit vom 05.06.2015 bis 06.07.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.05.2015 hat in der Zeit vom 05.06.2015 bis 06.07.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2015 wurde vom Gemeinderat am 28.07.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Alling, den .....

.....
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 30.07.2015; 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 28.07.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Alling, den .....

.....
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)