

Aktenstück

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Gewerbegebiet westlich der St 2069

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-8

Bearb.: Ge/Mi

Plandatum

18.10.1989

(§ 3(1), § 4(1) BauGB)

26.02.1998

17.03.1998

23.06.1998

(§ 3(2) BauGB)

06.10.1998

(§ 10(1) BauGB)

Die Gemeinde Alling erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

SW 19 (W)

STREUWIESE

7833-92.01
KALKFLACHMOOR

17. B
WEGGE
GEBLZ
km 17.950

20 KLISAR-AMPERWERKE AG

EMISSIONS-
BESCHRÄNKUNG

7833-89.02 68
MAGERRASEN

7833-89.01
MAGERRASEN

ST 2069 ERDGAS SÜDBAYERN

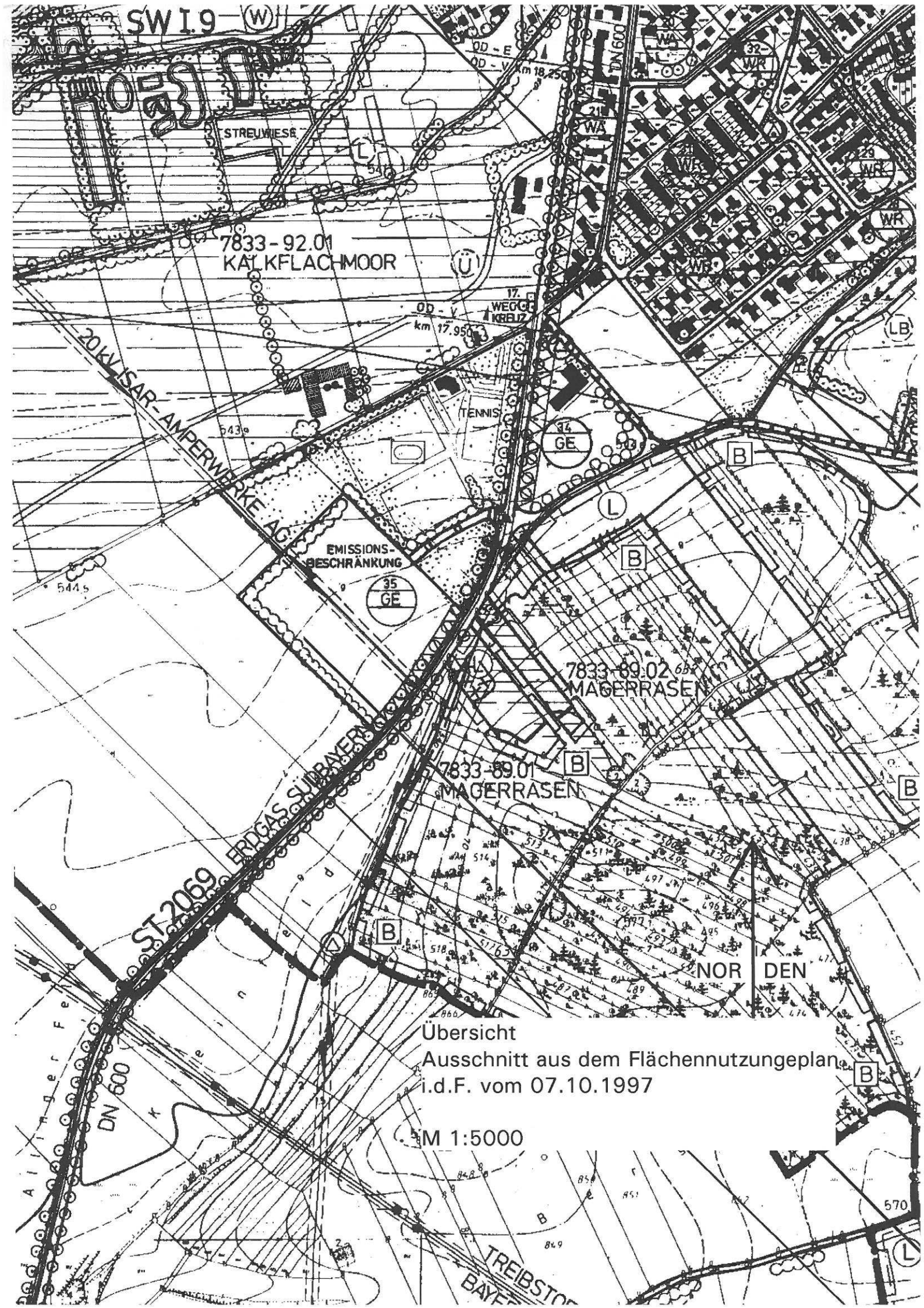
NOR DEN

Übersicht
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
i.d.F. vom 07.10.1997

M 1:5000


TREIBSTOFF
BAYERN

570



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

2.2 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

2.3 Ausnahmsweise können je Baugrundstück bis zu zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Bau- masse untergeordnet sind.

2.4 Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissions- verhalten den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von nachts 45 dB(A) nicht überschreitet .

2.5 Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

2.6 Unzulässig ist die Errichtung und der Betrieb von öffentlichen Tankstellen. Betriebstankstellen sind jedoch möglich.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl je Baugrundstück, z.B. GRZ 0,4

3.2 Für die Bauhauptkörper je Baugrundstück darf die höchstzulässige GRZ 0,4 nicht überschritten werden.
Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit erforderlich, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,75 überschritten werden.

3.3 WH 7,00 Höchstzulässige, traufseitige Wandhöhe in Metern, ge- messen zwischen der natürlichen bzw. der nach der Straßenausbauplanung sich ergebenden Geländeober- fläche und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, z. B. 7,00 m.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4.2 ----- Baugrenze

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden, wobei die Hauptfirstrichtung in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren ist.

5.2 Dächer mit Ziegeleindeckung dürfen bis 25° Dachneigung haben. Ansonsten wird eine Dachneigung von 15° ± 3° vorgeschrieben.

5.3 Für die Dacheindeckung sind nur stumpf bzw. matt wirkende Materialien zulässig; spiegelnde oder glänzende Dachflächen sind nicht zulässig.

5.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind zulässig, soweit sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

5.5 Für Außenwände ist nur hell verputztes Mauerwerk und naturfarbene Holzverschalung zulässig. Sonstige Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Form und Farbe der Gestaltungsabsicht entsprechen. Grelle und übermäßig auffallende Fassaden sind unzulässig .

6 Werbeanlagen

Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Dachtraufe von Gebäuden zulässig.

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen , Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.











7.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Pflanzstreifen.

7.3 Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern; je 5 Stellplätze ist ein Baum entsprechend der Festsetzung Nr. 10.8 vorzusehen.

7.4 Im Stellplatzbereich sind die Fahrgassen staubfrei zu befestigen. Die Stellflächen für Fahrzeuge sind versickerungsfähig zu halten (z.B. Pflaster mit breiten Sandfugen).

8 Einfriedungen

Als Einfriedung sind 1,50 m hohe, sockellose, grüne Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben. Sie sind entlang der Straßenbegrenzungslinien und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt innerhalb der Gehölzpflanzung zu führen.

- 9 Verkehr
- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 9.3  Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche mit wassergebundener Decke, sog. Kiesweg
- 9.4  Als Fuß- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche
- 9.5  Straßenbegleitgrün
- 9.6 Die als Straßenbegleitgrün innerhalb des Gewerbegebiets festgesetzten Flächen sind - mit Ausnahme der Baumscheiben für die zu pflanzenden Alleebäume - als Schotterrassen zu befestigen und so anzulegen, daß darauf kurzzeitig geparkt werden kann.
- 9.7  Sichtdreieck für den Straßenverkehr
- 9.8 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bepflanzung, Bebauung oder Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe.
- 10 Grünordnung
- 10.1 Die unbebauten Grundstücksflächen - auch innerhalb der Baugrenzen - sind, soweit sie nicht unbedingt als Geh-, Fahr-, und Lagerflächen sowie Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der jeweiligen Grundstücksfläche (= 0,25 GRZ) sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluß auszubilden.
- 10.2  zu erhaltende Bäume
- 10.3  zu fällende Bäume
- 10.4  zu pflanzende Bäume der festgesetzten Arten und Größen (siehe auch Nr. 10.8)
- 10.5  Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (siehe Nr. 10.8). Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,0 mal 1,0 m zu pflanzen. Je 8 lfm Pflanzstreifen ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 10.6 Entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird beiderseits je ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen für Gehölze wie unter Nr. 10.8 festgesetzt.
- 10.7 Die entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken sowie Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) im Straßenraum dürfen nur für die notwendigen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
- 10.8 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölzen sind folgende

Bäume: Esche, Ulme, Eiche, Grauerle, Sandbirke, Moorbirke, Hainbuche, Spitzahorn, Salweide, Eberesche, Traubenkirsche, Zitterpappel;

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Größe mind. 3,50 m.

Sträucher: Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche, Strauchweiden;

Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt, Größe mind. 80 bis 100 cm.

10.9 Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist bei der Baueingabe jedem Vorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Maßgaben dieses Bebauungsplans berücksichtigt sind.

10.10 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

11 Versorgung

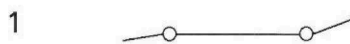
Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12 Vermaßung

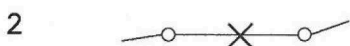


Maßangaben in Metern, z. B. 7,00 m

B Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenze



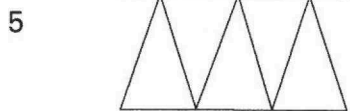
Aufzuhebende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 635

Flurstücksnummer, z. B. Fl.Nr. 635



Bauverbotszone, bzw. anbaufreie Zone an der Staatsstraße



Bestehende Erdgashochdruckleitung



Bestehender Abwasserkanal

8 Nutzungsschablone

GE	
0,4	7,0

Gewerbegebiet	
GRZ 0,4	Wandhöhe 7,0 m

- 9 Hinweise zur Wasserwirtschaft:
- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 9.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 9.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 9.4 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten usw. ist über Sickeranlagen zu versickern.
- 9.5 Das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig über Seitenstreifen und Böschungen abfließen. Brunnen, Schächte und Stränge zur Versenkung oder Versickerung des Niederschlagswassers sind nicht zulässig.
- 9.6 Unter der Geländeoberkante liegende Kellerbauwerke müssen als wasserdichtes Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien errichtet werden.
- 9.7 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern (dichte auftriebssichere Wanne bis min. 0,50 m über den höchsten Grundwasserstand).
- 9.8 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
- 9.9 Das Lagern von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird in der Weise beschränkt, daß der bestmögliche Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung gewährleistet ist.
- 10 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 11 Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000
SW I - 9.6 und SW I - 9.7
- 12 Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den

.....
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 04.10.1988 gefaßt und am 02.12.1997 erneuert (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.10.1989 hat in der Zeit vom 01.12.1989 bis 05.01.1990 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.10.1989 hat in der Zeit vom 07.12.1989 bis 31.01.1990 stattgefunden (§ 4 Abs.1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 23.06.1998 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.06.1998 hat in der Zeit vom 23.07.1998 bis 24.08.1998 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.1998 wurde vom Gemeinderat am 06.10.1998 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Alling, den

.....
(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 06.10.1998 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)

Alling, den

.....
(Erster Bürgermeister)