Gemeinde
Alling
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan
Alling – Süd
7. Änderung

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

Az.: 610-41/2-32 Bearb.: ne/ba

Plandatum
28.07.2015
17.11.2015
26.01.2016
19.04.2016

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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den genehmigten Bebauungsplan „Alling – Süd" in der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 1974.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.2. Das Grundstück Fl.Nr. 342/93 wird als Fläche für besonderen Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt und dient der Errichtung einer Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen für Senioren und ergänzende Nutzungen. Zulässig sind auf den Flächen für besonderen Wohnbedarf ausschließlich Wohnungen für die genannte Personengruppe. Diese Wohnungen sind ohne die Benutzung von Treppen zugänglich. Den Wohnungen sind Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet und sie verfügen über eine technische Ausstattung, die den Anschluss an soziale, medizinische und technische Dienstleistungen ermöglicht.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1. **GRZ 0,20** höchstzulässige Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,20

3.2. ●–●–●–● Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der Nutzung,

3.3. Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80 v.H. überschritten werden.

3.4. Wintergärten, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast sein müssen, sind nur bis max. 20 qm Fläche zulässig.

3.5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 342/93 ist die Errichtung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit maximal 10 Wohneinheiten zulässig.

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

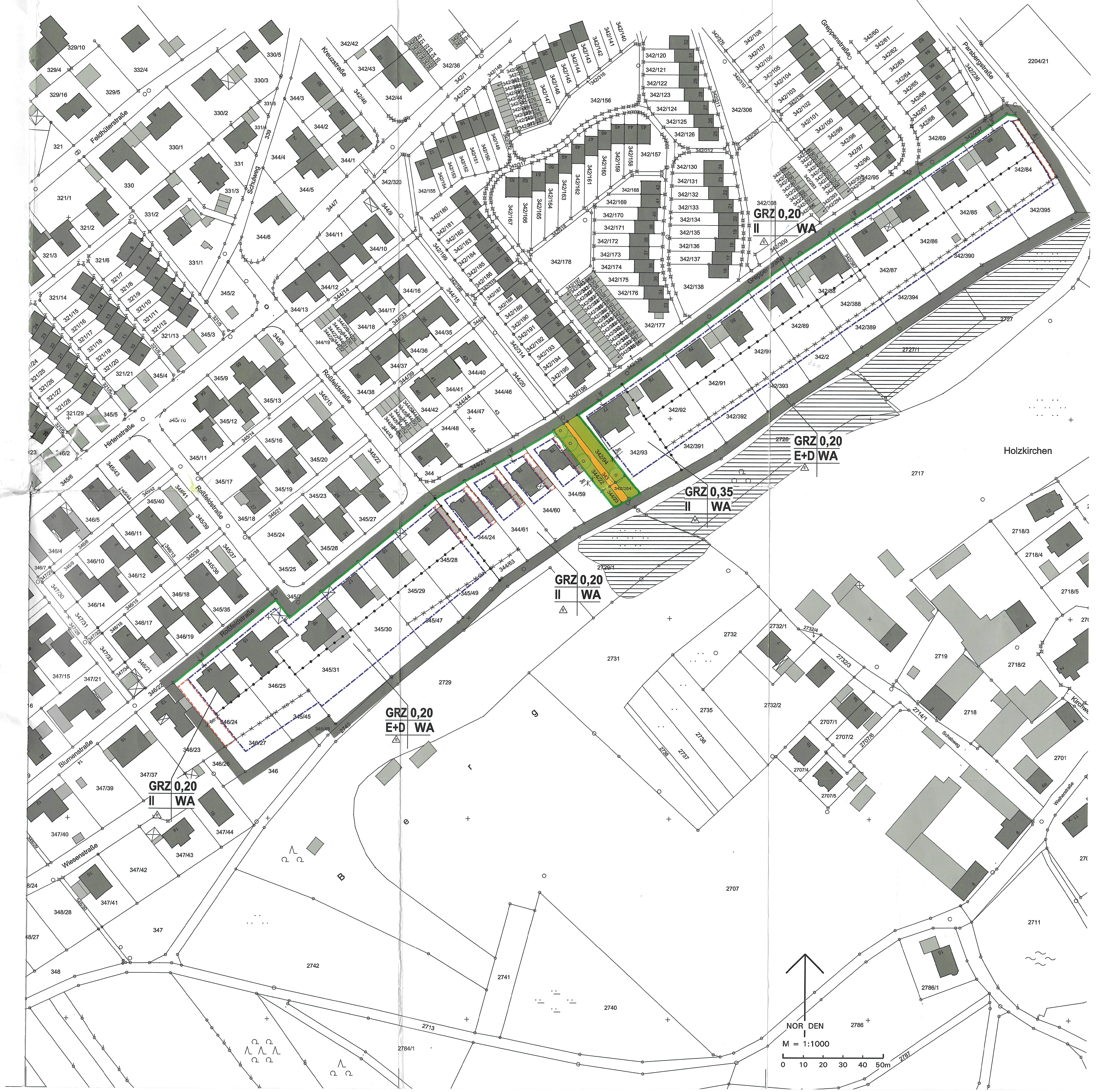
II zwei Vollgeschosse zulässig

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. △E nur Einzelhäuser zulässig

△M nur Mehrfamilienhäuser zulässig

4.2. –·–·– Baugrenze



4.3. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sowie Abs. 9 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

4.4. Je vollendete 600 qm Grundstücksgröße ist ein Einzelhaus zulässig

5 Höhe der Hauptgebäude

5.1. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

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

6 Bauliche Gestaltung

6.1. Dachneigung Hauptgebäude

E+D	30° - 40°
II	20° - 30°

6.2. Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit ortsüblichen Dachpfannen auszubilden.

6.3. Doppelhäuser sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung, Dachüberstand, Giebelbreite und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.

6.4. Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,5 m aufweisen. Ihre Breite darf max. 1,8 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Gauben dürfen nur in einer Reihe, auf gleicher Höhe errichtet werden. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.

6.5. Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz und/oder Holzverschalung zulässig, grelle Farben sind unzulässig.

7 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

7.1. Im WA sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 342/93 als Fläche für besonderen Wohnbedarf 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Als Besucherstellplätze sind hier zusätzlich 10% der notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

7.2. Ga Fläche für Garage

7.3. 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.

7.4. Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Allgemein sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.

7.5. Pro Einfamilienhaus ist max. 1 Doppelgarage zulässig. Werden auf Grund der Nutzung mehr Stellplätze erforderlich sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen.

7.6. Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 3,0 m, Garagen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Abständen zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie von 7,0 m und mehr ist die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf 3,5 m zu begrenzen.

7.7. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

7.8. Rampen zu Tiefgaragen sind in ihrer gesamten Länge zu überdachen.

7.9. Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich im Mittel 60 cm betragen, die Oberbodendicke darf 40 cm nicht unterschreiten.

7.10. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8 Verkehr

8.1. ━ Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

8.2. 🟧 Öffentliche Verkehrsfläche

8.3. 🟩 Straßenbegleitgrün

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

9 Grünordnung

9.1. ⊙ Zu pflanzender Baum

9.2. Bei Neubauten sind zur weiteren Stärkung der Schutzgüter jeweils ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

9.3. Bei Umbauten, die zu einer Vergrößerung der Grundfläche von über 50 m² führen, sind zur weiteren Stärkung der Schutzgüter jeweils ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

9.4. 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

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 artgleich nachzupflanzen. Bei Erhalt vorhandener Bäume kann auf Neupflanzung verzichtet werden.

9.5. Bei Neubauten und bei Umbauten und Umgestaltungen sind Garagen- und Carportzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster, Rasengittersteine u.ä.).

9.6. Die gewachsene Geländeoberfläche ist im Wesentlichen zu erhalten. Es sind nur Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

9.7. Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine oder Holzpalisaden zu verwenden. Die Errichtung von Betonmauern oder die Böschungsausbildung mit Betonfertigteilen ist nicht gestattet.

9.8. Zur Kompensation der Eingriffe aus diesem Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen in der Größe von 1.402 m² notwendig. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden. Sie werden vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Herangezogen werden dafür die Teilflächen der Fl. Nr. 566/2 Gemarkung Biburg (Streuobstwiese).

10 Einfriedungen

10.1. Als Einfriedung sind nur Zäune mit einer max. Höhe von 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig (Mauern, geschlossene Bretterwand).

11 Maßangaben

⊢5m⊣ Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 vorhandene Haupt-/Nebengebäude

3 331/2 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 331/2

4 ▤ Kartiertes Biotop

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

6 Hinweise zur Wasserwirtschaft

6.1. Aufgrund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes sind die Anforderungen und Auflagen des § 3 der WSG-Verordnung vom 10.12.2002 zu beachten.

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

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

6.4. Vom Bauherrn ist der Nachweis der problemlosen Niederschlagswasserbeseitigung bereits im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. In Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung des Landratsamts Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet des ZVzWV der Ampergruppe für die Zone III B zu beachten. Die Mengenbegrenzungen in § 3 Abs. 1 Nrn. 3.2 und 3.3 sowie das Verbot des § 3 Abs. 1 Nr. 3.4 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Alling, Eichenau und Puchheim, Landkreis Fürstenfeldbruck sowie in der Gemeinde Gilching, Landkreis Starnberg, für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Ampergruppe vom 10.12.2002 sind zu beachten.

7 Hinweise zur Denkmalschutz

7.1. Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich.

8 Hinweise zur Grünordnung

8.1. Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball

8.2. Die zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

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

8.4. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

8.5. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.

8.6. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung

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 27.4.16
i.A.
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den 10.05.2016
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.04.2015 gefasst und am 28.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.07.2015 hat in der Zeit vom 27.08.2015 bis 02.10.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.07.2015 hat in der Zeit vom 27.08.2015 bis 02.10.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.11.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.11.2015 hat in der Zeit vom 09.12.2015 bis 13.01.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.11.2015 hat in der Zeit vom 09.12.2015 bis 13.01.2016 stattgefunden (§ 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 26.01.2016 vom 08.02.2016 bis 09.03.2016 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2016 wurde vom Gemeinderat am 19.04.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Alling, den 10.05.2016
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 13.05.2016; 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 19.04.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Alling, den 13.05.2016
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)