











Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-13 Bearb.: Ge/Li/Man
Plandatum 12.03.2001
20.03.2001
09.10.2001
15.01.2002
12.11.2002

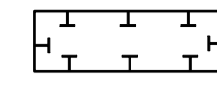
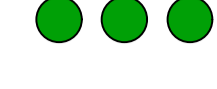

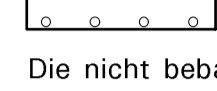

Die Gemeinde Alling erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

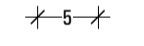

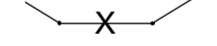


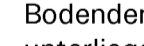
Satzung.

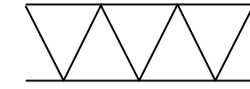
A	Festsetzungen
1	Geltungsbereich  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2	Art der baulichen Nutzung
2.1	Das Baugebiet wird gem. § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2.2	Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO.
3	Maß der baulichen Nutzung
3.1	II Zwei Vollgeschosse maximal zulässig III Zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
E+D	Zwei Vollgeschosse maximal zulässig, wobei das Obergeschoss im Dach anzuordnen ist.
3.2	GR 140 Höchstzulässige Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern, z.B. 140 qm.
3.3	Bei Grundstücksteilungen ist jeweils nur der dem Bauraumanteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grundfläche zulässig.
3.4	Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern (GR 190) an der Ortsverbindungsstraße Fl. Nr. 349 sind bis zu 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
4	Grundstücksgröße Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 450 qm nicht unterschritten wird. Dies gilt nicht bei der Errichtung von Doppelhäusern.
5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.1	Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
5.2	Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
5.3	 Baugrenze

6	Gebäudehöhen
6.1	Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut, darf bei der Bauweise II 6,10 m nicht überschreiten. Bei der Bauweise E+D beträgt die Wandhöhe maximal 4,0 m, wenn die Dachneigung bei 38° liegt, und maximal 4,40 m, wenn die Dachneigung 35° beträgt (s. Ziff. 3.1 bzw. 7.1). Bei Dachneigungen zwischen 35° und 38° ist zwischen maximal 4,40 m und 4,0 m zu interpolieren.
6.2	Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf höchstens 0,30 m über der Oberkante Straßenniveau liegen. Bei der nordöstlichsten Bauparzelle von Fl. Nr. 347 darf die OK Erdgeschoss-Rohfußboden maximal 0,70 m über der OK Straßenniveau liegen.
6.3	Kniestöcke oberhalb des Obergeschosses sind nur in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,30 m über Oberkante Rohdecke zulässig.
7	Bauliche Gestaltung
7.1	Die Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpfannen und einer Dachneigung von 35° bis 38° auszubilden.
7.2	 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
7.3	Der Dachvorsprung ist auf maximal 0,80 m zu begrenzen. Bei Doppelhäusern ist der Dachvorsprung beider Doppelhaushälften einheitlich zu gestalten.
7.4	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.
7.5	Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, und zwar entweder 2 Dachgauben oder 2 Dachfenster pro Dachfläche, bei Doppelhäusern je 1 pro Doppelhaushälfte und Dachfläche.
7.6	Dachgauben sind mit einem Außenmaß von maximal 1,50 m Breite zulässig. Sie dürfen nicht breiter sein als die darunter liegenden Fenster in der Fassade.
7.7	Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz und/oder Holzverschalung zulässig. Grelle Farben sind unzulässig. Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Außenwände und Dächer einheitlich zu gestalten.
7.8	Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sind bis zur Hälfte der Fassadenbreite allgemein zulässig. Die Baugrenze darf ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen ist nicht zulässig.
7.9	Das Längen-Breitenverhältnis der Hauptgebäude soll mindestens 5 : 4 betragen.
8	Garagen und Stellplätze
8.1	 Fläche für Garagen bzw. Stellplätze

8.2	Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
8.3	Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit Flachdach und begrünten Wänden oder Stützen zulässig.
8.4	Bei Wohnungen bis 80 qm Größe ist ein Stellplatz und bei Wohnungen über 80 qm Größe sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
9	Einfriedigungen
9.1	An der einer Straße zugewandten Grundstücksseite sind als Einfriedung nur sockellose Zäune mit Holzlaten, im seitlichen und rückwärtigen Bereich Maschendrahtzäune zugelassen. Wo die Entwässerung der Straße bereits geregelt ist, ist ausnahmsweise ein Sockel möglich.
9.2	Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante nicht überschreiten.
9.3	 Grundstückszufahrt Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Bei automatischen Gartentorantrieben sind Ausnahmen möglich.
10	Verkehr
10.1	 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
10.2	 Öffentliche Verkehrsfläche
10.3	 F Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche
10.4	 Straßenbegleitgrün
10.5	Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind – mit Ausnahme der Baumscheiben – mit großformatigen Steinen und breiten, begrünten Fugen wasserdurchlässig zu pflastern.
10.6	Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.
11	Grünordnung
11.1	 öffentliche Grünfläche

11.2	 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
11.3	 Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziff. 11.7)
11.4	 Zu pflanzende Gehölzgruppe der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziffer 11.7)
11.5	 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziff. 11.7)
11.6	Die nicht bebauten und nicht befestigten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Baugrundstück sind je angefangene 250 qm mindestens ein Baum und 10 Sträucher der unter Ziff. 11.7 genannten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar.
11.7	Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Pflanzgrößen bindend: Bäume: Ulme – Ulmus laevis Eiche – Quercus robur Hainbuche – Carpinus betulus Birke – Betula pendula Spitzahorn – Acer platanoides sowie heimische Obstbaumarten Sträucher: Hartriegel – Cornus sanguinea Haselnuß – Corylus avellana Schneeball – Viburnum opulus Weißdorn – Crataegus monogyna Heckenkirsche – Lonicera xylosteum Johannisbeere – Ribes sanguineum Pfaffenhütchen – Evonymus europaeus Pflanzqualität: 2 mal verpflanzt. Hochstämme 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
11.8	Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. zu pflegen.
11.9	 Privater Kinderspielplatz
12	Ver- und Entsorgung Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13	Immissionsschutz Bei den Wohnhäusern direkt an der Verbindungsstraße zwischen der Gilchinger und Holzkirchner Straße dürfen die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern nicht auf der der Verbindungsstraße zugewandten Gebäudesite angeordnet werden.
14	Maßangabe  Maßangabe in Metern, z.B. 5 m
B	Hinweise
1	 Bestehende Grundstücksgrenze
2	 Aufzuhebende Grundstücksgrenze
3	 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4	 Bestehende Flurnummer, z.B. Fl.Nr. 348
5	 Schema für geplantes Gebäude
6	Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
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	Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt und betrieben werden.
7.4	Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten usw. ist über Sickeranlagen zu versickern.
7.5	Das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig über Seitenstreifen abfließen. Brunnen, Schächte und -Stränge zur Versenkung oder Versickerung des Niederschlagswassers sind nicht zulässig.
7.6	Unter der Geländeoberkante liegende Kellerbauwerke müssen als wasserdichtes Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien errichtet werden.
7.7	Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben, auch Brennstoffbehälter, zu sichern (dichte, auftriebssichere Wanne bis mind. 0,50 m über dem höchsten Grundwasserstand).

7.8	Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
8	 Anbauverbotszone an der Staatsstraße
Kartengrundlage:	Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000 Nrn. SW I-9-2 und SW I-9-7
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:	München, den
Gemeinde:	Alling, den
	(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke	
1.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.01.2000 gefasst und am 28.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2001 hat in der Zeit vom 23.04.2001 bis 25.05.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2001 hat in der Zeit vom 23.04.2001 bis 25.05.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.01.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.01.2002 hat in der Zeit vom 04.02.2002 bis 11.03.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2002 wurde vom Gemeinderat am 12.11.2002 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 12.11.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
	Alling, den
	(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

