Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Am Bachfeld in Biburg**

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

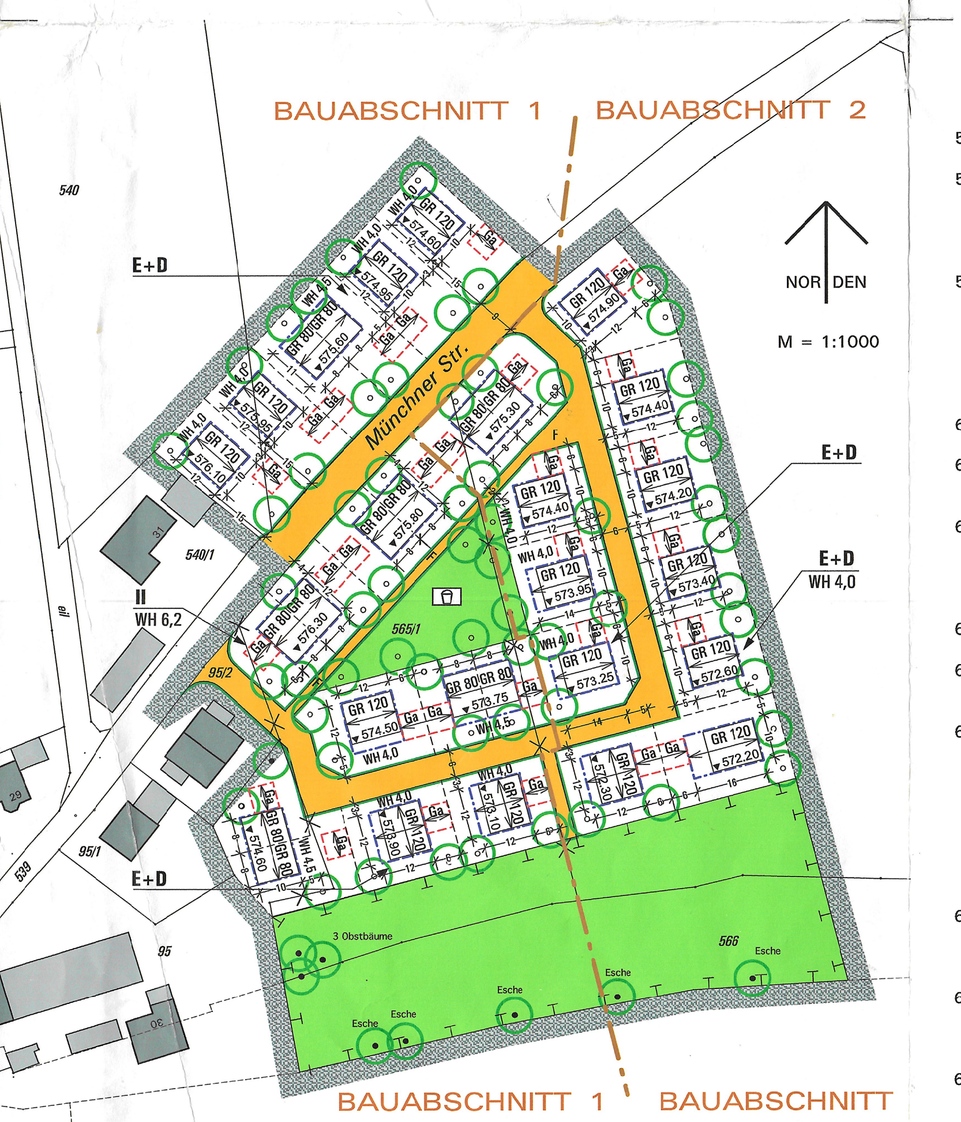
Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/1-7 Bearb.: ne/man

Plandatum 20.11.2007
19.02.2008
22.04.2008

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 Baugebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO - nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sowie Mobilfunkanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II — Zwei Vollgeschosse maximal zulässig.

E+D — Zwei Vollgeschosse maximal zulässig, wobei das Obergeschoss im Dach anzuordnen ist.

3.2 GR 120 — Höchstzulässige Grundfläche eines Hauptgebäudes innerhalb des Bauraums in Quadratmetern, z. B. 120 qm.

3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.4 Die Abstandsregeln der Bayerischen Bauordnung BayBO sind einzuhalten und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.

3.5 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

5 Höhe der Hauptgebäude

5.1 WH 6,2 — max. traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, z.B. max. 6,20 m

5.2 ▾574.20 — festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN, z. B. 574,20 m über NN. Geringfügige Anpassungen um 0,1 m nach oben oder unten sind zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung, bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ

6.2 Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit ortsüblichen Dachpfannen und bei einer max. Wandhöhe von 4,00 bis 4,50 m mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie bei einer max. Wandhöhe bis 6,20 m mit einer Dachneigung von 35° bis 38° auszubilden.

6.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.

6.4 Der Dachüberstand ist auf maximal 1,00 m zu begrenzen. Bei Doppelhäusern ist der Dachüberstand einheitlich zu gestalten.

6.5 Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 40 % der Firstlänge zulässig. Dachgauben sind nur bei einer max. Wandhöhe von 4,00 bis 4,50 m zulässig, und zwar bis zu 2 Dachgauben pro Dachfläche mit einer max. Breite von jeweils 1,8 m.

Zwerchgiebel sind nur bei einer max. Wandhöhe von 4,00 bis 4,50 m in einer Breite bis zu 40 % der Firstlänge eines Hauptgebäudes zulässig. Wird ein Zwerchgiebel errichtet, sind auf dieser Dachfläche keine Gauben zulässig.

6.6 Es sind nur einzeln stehende Gauben oder einzeln liegende Flächenfenster mit einem Außenmaß von höchstens 1,80 m Breite zulässig. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.

6.7 Für die Gebäude-Außenwände sind grelle Farben unzulässig. Doppelhäuser und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich Dachneigung, Dachüberstand und Giebelbreite einheitlich zu gestalten.

6.8 Gebäudevorbauten aus Glas (z. B. Wintergärten) sind über die ganze Fassadenbreite zulässig. Die Baugrenze darf dafür bis zu 2,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen ist nicht zulässig (siehe Nr. A 3.4). Bei der Anordnung eines Wintergartens unter einem auskragenden Balkon ist für beide das gleiche Außenmaß einzuhalten.

6.9 Das Längen-Breitenverhältnis bei Doppel- und Einzelhäusern muss mindestens 5:4 betragen, wobei der First über die längere Gebäudeseite verlaufen muss.

6.10 Abgrabungen sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

7 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

7.1 Ga — Fläche für Garage

7.2 Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

7.3 Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß, die Dächer sind entsprechend der maximalen Dachneigung der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 15° bis 38° bzw. 15° bis 45° auszubilden. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.

7.4 Für Wohnungen bis 80 qm ist ein Stellplatz und für Wohnungen über 80 qm Größe sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

7.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 sind beschränkt auf Gartenhäuschen bis 20 cbm. Im Bereich des Vorgartens, d. h. der Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie - außer bei als Fußweg bestimmten Verkehrsflächen - und der vorderen Baulinie/Baugrenze bzw. der bis zur seitlichen Grundstückslinie verlängerten Gebäudeflucht, sind diese unzulässig.

8 Einfriedungen

8.1 Als Einfriedung sind Zäune mit einer Sockelhöhe von max. 30 cm zulässig.

8.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante nicht überschreiten.

9 Verkehr

9.1 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

9.2 Öffentliche Verkehrsfläche

9.3 F — Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche

9.4 Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen, z. B. Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen, etwa als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

10 Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünfläche

10.2 Kinderspielplatz

10.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche. Die Fläche ist als Streuobstwiese auszubilden.

10.4 Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen und/oder ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten bzw. zu belassen. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

10.5 Bestehender Baum, zu erhalten

10.6 Zu pflanzender Baum

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 artgleich nachzupflanzen.

Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Mindestpflanzgröße für Bäume: Hochstamm: STU 10-12 cm, für Sträucher: versetzte Sträucher.

Unter den Hinweisen ist eine Liste für die zu pflanzenden Baum- und Straucharten aufgeführt.

11 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12 Maßangaben

5 — Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

B Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 565/1 — Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 565/1

5 Schema für geplantes Gebäude

6 BAUABSCHNITT 1 2 — Einteilung in Bauabschnitte

7 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

8 Hinweise zur Wasserwirtschaft

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

8.2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Pro Grundstück ist eine Rückhaltungs-/Versickerungsanlage mit einem Fassungsvermögen von 6 cbm mit Drosselabfluss in den neuen Tagwasserkanal zu errichten.

8.3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt und betrieben werden.

8.4. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten usw. ist in einen öffentlichen Tagwasserkanal einzuleiten.

8.5. Unter der Geländeoberkante liegende Kellerbauwerke sollen als wasserdichtes Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien errichtet werden, wenn die Gründungssohle tiefer liegt als der höchste Grundwasserstand.

8.6. Die Lagerung von Heizöl ist nur bis zu einer Menge von 10.000 Litern erlaubt.

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

10 Hinweise zur Grünordnung

10.1. Auf den privaten Baugrundstücken wird die Anpflanzung folgender Gehölze empfohlen:

Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde
Alnus incana	- Grauerle

Und vor allem Obstbäume

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch
Prunus subhiertella	- Zierkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa i.S.	- Wildrosen
Sambucus nigra	- Holunder
Spiraea vanhouttei	- Spierstrauch

Und andere Wild- und Ziersträucher

10.2. Für den Schutz vorhandener Bäume während der Bauzeit ist die DIN 18920 anzuwenden.

10.3. Die Versorgung der Gebäude soll aus regenerativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und ihre Erstellung mit einer über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehenden Wärmedämmung erfolgen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 5.5.08
i.A. Neudahr
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den 12.06.2008
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.11.2007 gefasst und am 22.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.11.2007 hat in der Zeit vom 22.12.2007 bis 22.01.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.11.2007 hat in der Zeit vom 22.12.2007 bis 22.01.2008. stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 19.02.2008 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 19.02.2008 hat in der Zeit vom 11.03.2008 bis 14.04.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.2008 wurde vom Gemeinderat am 22.04.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Alling, den 12. Juni 2008
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 12.06.2008 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 22.04.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Alling, den 12. Juni 2008
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)