

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Biburg Nord 1. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Geßl

QS: Mergenthaler

Aktenzeichen

ALI 2-47

Plandatum

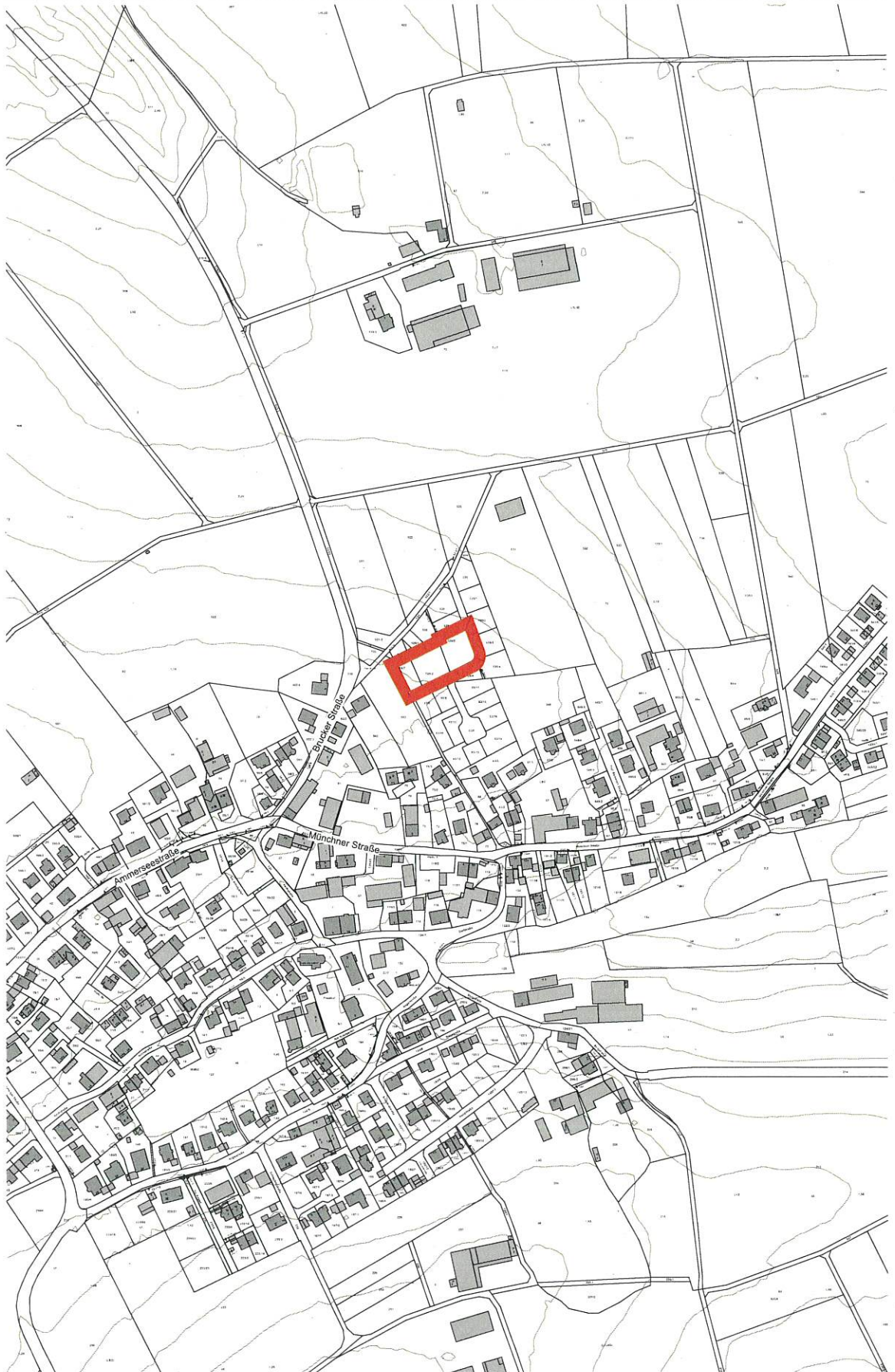
19.05.2026 (Satzungsbeschluss)

21.04.2026 (2. Entwurf)

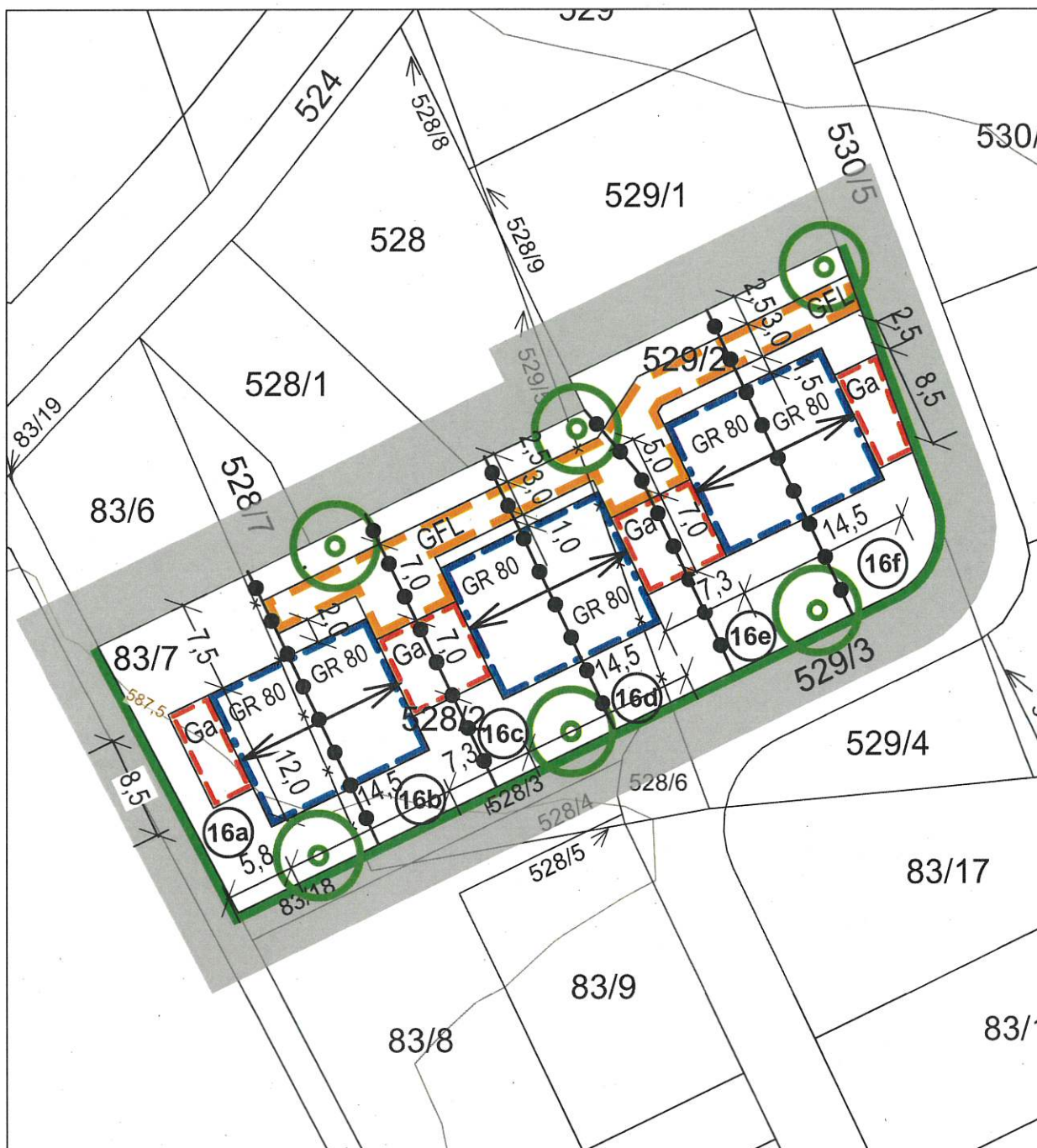
24.02.2026 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Alling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2025.

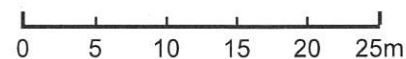


Planzeichnung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2025
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

NOR DEN

M = 1:500



Präambel

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Biburg Nord i.d.F. vom 27.02.2024 (Bekanntmachung 22.03.2024). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [Streichung] hingewiesen. Formelle Hinweise sind in [eckigen Klammern] gesetzt. Differenzierungen in der Textfarbe, gestrichene Textteile und Hinweise in eckigen Klammern sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

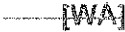
A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
[Text unverändert]

1.2  Abgrenzungen unterschiedliches Maß der Nutzung
[unverändert]

2 Art der baulichen Nutzung [inhaltlich unverändert]

2.1  [WA] Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. [redaktionelle Änderung]

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR ~~[160]~~ 80 zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. ~~[160]~~ 80 qm
[Änderung]

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen je Parzelle bis zu ~~[einer]~~ folgender Gesamt-Grundflächenzahl von ~~[0,5]~~ überschritten werden:

Parzelle 16a – 16d: 0,70
Parzelle 16 e und 16f: 0,64

[Änderung]

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 15 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten. [unverändert]

- 3.4 ~~[WH 6,2 maximal zulässige Wandhöhe in Meter.]~~

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe 6,2 m festgesetzt. [Festsetzung als Satz, Inhalt unverändert]

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.5 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt min. 0,15 über der Geländeoberkante und max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der ~~[Straßeneoberkante]~~ **Oberkante der südöstlichen öffentlichen Erschließung (=Straße bzw. Fußweg)** im Bereich des Bauraums. [Änderung]

- 3.6 Je ~~[Einzelhaus und je]~~ Doppelhaushälfte ~~[sind maximal zwei Wohneinheiten]~~ **ist max. 1 Wohneinheit zulässig.** ~~[je Reihenhäuser ist eine Wohneinheit]~~ zulässig. ~~[Im Bereich der Einzelhäuser in der Parzelle 16 sind jeweils max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.]~~ [Änderung]

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1.1  ~~[nur Einzelhäuser zulässig]~~ [Streichung]

- 4.1.2  Es sind nur Doppelhäuser zulässig. [Änderung Formulierung; Inhalt unverändert]

- 4.1.3  ~~[nur Hausgruppen zulässig]~~ [Streichung]

- 4.2  Baugrenze [unverändert]

- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter; durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden. [unverändert]

- 4.4  ~~[Reduzierte Abstandsflächen zur Parzelle 21; die max. zulässige Wandhöhe beträgt 2,6 m. Die Wandhöhe ist zu ermitteln vom Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.]~~ [Streichung]

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen/Carports; Garagen/Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundfläche von Garagen/Carports darf je Parzelle max. 24 m² betragen. [Änderung]

- 5.2  [Fläche für Tiefgarage; Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.] **[Streichung]**
- 5.3  [Fläche für Tiefgaragenrampe; die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.] **[Streichung]**
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 qm pro Parzelle auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ~~[- jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen am Ortsrand -]~~ zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. **[Änderung]**
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird im Mittel mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom ~~{natürlichen Gelände}~~ **höchsten Punkt der Oberkante der südöstlichen öffentlichen Erschließung im Bereich des Bauraums** bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Wandhöhe, Dachform und Dachdeckung einheitlich auszuführen. **[Änderung]**
- 5.6 In ~~[Einfamilien-]~~ **den Doppelhäusern** ~~[und Reihenhäusern]~~ sind je Wohneinheit **2 Stellplätze nachzuweisen.** ~~[Für Mehrfamilienhäuser sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, dabei ist aufzurunden. Darüber hinaus sind 10% Stellplätze für Besucher zu errichten.]~~ **[Änderung]**
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Firstrichtung muss dabei parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. **[unverändert]**
- 6.2  festgesetzte Firstrichtung **[unverändert]**
- 6.3 Die Dachneigung beträgt 20 - 28°. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. **[unverändert]**
- 6.4 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. An einer Traufseite ist ein Quergiebel oder Standgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Wandlänge zulässig. Die Wandhöhe des Quergiebels oder Standgiebels darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten. Der First des Quer-/Standgiebels muss mindestens 40 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen. **[unverändert]**

6.5 Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der Hauptgebäude errichtet werden; werden Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche hier angerechnet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird oder wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergiegewinnung errichtet und betrieben wird. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. **[unverändert]**

6.6 Die Doppelhäuser ~~[und Reihenhäuser]~~ sind profilgleich und ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung hinsichtlich Material und Farbe auszuführen. **[Änderung]**

7 Verkehrsflächen

7.1  ~~[öffentliche Verkehrsfläche]~~ **[Streichung]**

7.2  ~~[Fußweg]~~ **[Streichung]**

7.3  Straßenbegrenzungslinie **[unverändert]**

7.4  ~~[Straßenbegleitgrün]~~ **[Streichung]**

7.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. **[unverändert]**

7.6  **GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen **[NEU]**

8 ~~[Flächen für Versorgungsanlagen]~~ **[Streichung]**

8.1  ~~[Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:~~

8.1.1  Abfall

8.1.2  Trafostation

8.1.3  Abwasser **[Streichung]**

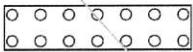
9 Grünordnung

9.1  ~~[private Grünfläche]~~ **[Streichung]**

9.2  ~~[zu erhaltender Baum]~~ **[Streichung]**

9.3  zu pflanzender Baum [unverändert]

9.4 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen. [unverändert]

9.5  [Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze in einem Pflanzraster von 1,5m x 1,5m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.] [Streichung]

9.6 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche sind ein standortgerechter, heimischer Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Bäumen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen. [unverändert]

9.7 Pflanzqualitäten

- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind als Höchstämme, 1. bis 2. Wuchsordnung, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und einem Kronenansatz bei mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen. [unverändert]

9.8 ~~[Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).]~~ Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung). [Änderung]

9.9 Alle gemäß A 9 [und A10] festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind, spätestens in der nächsten Vegetationsperiode, in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen. [Änderung]

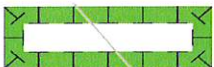
9.10 ~~[Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.]~~ [Streichung]

9.11 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,10 m bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem vorhandenen Gelände auszuführen. Einfriedungen im Zufahrtsbereich vor den Garagen/Carports/offenen Stellplätzen sind unzulässig. [Änderung]

9.12 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. [unverändert]

9.13 Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen der Parzelle 16a ist eine durchgehende, dichte, einreihige Heckenbepflanzung vorzusehen. [NEU; jetzt Festsetzung]

10 ~~[Natur- und Artenschutz]~~ [Streichung]

- 10.1  ~~[Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft]~~

- 10.2 ~~Der Ausgleich A1 wird mit 1.744 m² auf Teilflächen der Flurnummern 562 und 564, Gemarkung Biburg, erbracht und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 2).~~

- 10.3 ~~Der Ausgleich A2 wird mit 218 m² auf einer Teilfläche der Flurnummer 1397, Gemarkung Alling, erbracht und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 3).~~

- 10.4 ~~Entwicklungsziel für A1 und A2: mesophiles Gebüsch / Hecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (Biotop / Nutzungstyp B112) und Kräutersaum~~

~~Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen: Innerhalb der Umgrenzungen der Flächen A1 und A2 sind standortgerechte, heimische Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zueinander zu pflanzen. Laubbäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten.~~

~~Bei der Fläche A1 ist zum nördlichen, östlichen und westlichen Rand der Ausgleichsfläche ein Abstand (Saum) von 2,0 m einzuhalten. Dieser ist mit einer standortgerechten, heimischen Kräutermischung anzulegen.~~

~~Mindestpflanzqualität gemäß A 9.7.~~

- 10.5 ~~Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.~~ [Streichung]

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m [unverändert]

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze [unverändert]

- 1.1  zu entfernende Grundstücksgrenze [NEU]

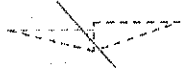
- 1.2  Parzellennummer, z.B. Nr. 16 f [NEU]

- 2  [vorgeschlagene Grundstücksgrenze] [Streichung]

3 83/7 Flurstücksnummer, z. B. 83/7 [redaktionelle Änderung]

4  [bestehende Bebauung] [Streichung]

5  [Oberirdische Stellplätze] [Streichung]

6  [freizuhaltende Sichtfelder] [Streichung]

[Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.]
[Streichung]

7 Grünordnung

7.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen: [unverändert]

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

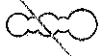
Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7.2 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern. [unverändert]

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

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

- 7.5 Den Bauanträgen sind nach Möglichkeit 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. **[unverändert]**
- 7.6 ~~[Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 der Parzelle 16a ist eine durchgehende dichte Heckenbepflanzung vorzusehen.]~~ **[Streichung; jetzt als Festsetzung für Parzelle 16a]**
- 7.7  ~~Bestehende Allee aus Obstbäumen~~ **[Streichung]**
- 7.8  ~~Bestehende Hecke~~ **[Streichung]**
- 8 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). **[unverändert]**
- 9 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. **[unverändert]**
- 10 Hinweise zur Wasserwirtschaft **[Ordnungszahl angepasst, ansonsten unverändert]**
- 10.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. **[unverändert]**
- 10.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 198615 ff) erstellt werden. **[unverändert]**
- 10.3 Grundsätzlich ist gesammeltes Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten (§ 3 Abs. 1 Satz 1 NwFreiV). Eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Muldenversickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde (§ 3 Abs. 2 Satz 1 NwFreiV). Die Versickerungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und die Voraussetzungen der NwFreiV i. V. m. der TRENGW eingehalten werden. 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. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen. **[ergänzt]**

- 10.4 Ein Anstieg der Grundwasserstände in den Bereich der Gründungstiefe der Keller kann nicht ausgeschlossen werden. Eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm (25cm bei starker Hang-/Muldenlage) über GOK wird als besondere Sicherungsmaßnahme empfohlen. **[unverändert]**
- Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. **[unverändert]**
- Sofern eine Bauwasserhaltung notwendig wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Sachbereich Wasserrecht zu beantragen. **[ergänzt]**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. **Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24-1 – staatliches Abfallrecht, abzustimmen.**
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist. **[ergänzt]**
- 11 Es wird empfohlen auf jedem Grundstück geeignete Fahrradabstellanlagen vorzusehen. **[unverändert]**
- 12 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden. **[unverändert]**
- 13 Das Fahrrecht und die vorrangige Nutzungsbestimmung der Feldwege für den landwirtschaftlichen Verkehr sind zu beachten. **[unverändert]**
- 14 Es sind 15 nicht isolierte und möglichst selbstreinigende Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen möglichst lange vor Rodung und Baubeginn in drei bis fünf Metern Höhe an Gehölzen benachbarter Grundstücke anzubringen. **[unverändert]**

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2025 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Gemeinde	Alling, den <u>21.05.2026</u>  (Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **18.11.2025** die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.12.2025** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **24.02.2026** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.03.2026** bis **08.04.2026** im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **24.02.2026** und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.03.2026** bis **08.04.2026** eingeholt.
4. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.04.2026** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.04.2026** bis **11.05.2026** erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.
5. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.04.2026** wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.04.2026** bis **11.05.2026** erneut eingeholt.

6. Die Gemeinde Alling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **19.05.2026** die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom **19.05.2026** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Alling, den 21.05.2026



(Siegel)

[Handwritten Signature]
(Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Alling, den 21.05.2026



(Siegel)

[Handwritten Signature]
(Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 22.05.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Alling, den 25.05.2026



(Siegel)

[Handwritten Signature]
(Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister)