Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Griesfeld**

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

Az.: 610-41/2-12 Bearb.: Ge/Rau/Mie

Plandatum:
29.04.1997 (§ 3(1), § 4(1) BauGB)
17.06.1997 (§ 3(2) BauGB)
16.09.1997 (§ 1(2) BauGB–MaßnG)
16.12.1997

Die Gemeinde Alling erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, § 1 und § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG-, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Bereichsabgrenzung

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.3 Zusammenfassung von Bereichen gleicher Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

2.3 4 WE Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (z.B. vier Wohnungen je Wohngebäude)

2.4 Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme solcher für die Kleintierhaltung sind zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 I Ein Vollgeschoß zulässig. Aufenthaltsräume im Dach sind zulässig, sofern dies kein Vollgeschoß ergibt.

3.2 II Zwei Vollgeschosse maximal zulässig. Aufenthaltsräume im Dach sind zulässig, sofern dies kein Vollgeschoß ergibt.

3.3 GR 160 Höchstzulässige Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z.B. 160 qm). Nicht anzurechnen sind die Grundflächen von freistehenden oder an das Hauptgebäude angebauten Garagen und Nebenanlagen.

3.4 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) die Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die höchstzulässige GR darf durch diese Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ist zulässig, wenn sich dies aus den zeichnerisch festgesetzten Garagenflächen und ihren Zufahrten ergibt. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht zulässig.

3.5 GF 290 Höchstzulässige Geschoßfläche für ein Hauptgebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z.B. 290 qm).

3.6 Bei Grundstücksteilungen ist jeweils nur der dem Bauraum-Anteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grund- und Geschoßfläche zulässig.

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

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4.2 Nur Einzelhäuser zulässig.

4.3 Nur Doppelhäuser zulässig.

4.4 Baugrenze

5 Höhe der Hauptgebäude

5.1 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der nach der Straßenausbauplanung sich ergebenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut, darf bei eingeschossigen Häusern 4,10 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,20 m nicht überschreiten.

5.2 Kniestöcke oberhalb des Obergeschosses (Bauweise II) sind nur in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,30 m über Oberkante Rohdecke zulässig.

5.3 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

6.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpfannen auszubilden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

6.3 Es sind folgende Dachneigungen zulässig:

35°-38° bei eingeschossigen Gebäuden (Bauweise I);
32°-35° bei zweigeschossigen Gebäuden (Bauweise II).

6.4 Dachflächenfenster und Dachgauben sind allgemein zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.5 Je Dachfläche sind entweder bis zu zwei Dachflächenfenster oder bis zu zwei Dachgauben zulässig.

6.6 Es sind nur einzeln stehende Gauben mit Satteldächern oder einzeln liegende Dachfenster zulässig. Ihre Breite darf 1,20 m je Fenster nicht überschreiten; sie dürfen auch nicht breiter sein als die darunter liegenden Fenster in der Fassade.

6.7 Die Dachgauben oder Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite voneinander haben. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

6.8 Für die Gebäude-Außenwände sind nur heller Putz bzw. Holz zulässig.

9.8 Grundstückszufahrt

9.9 Für die Befestigung von Grundstückszufahrten und privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

10 Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünfläche

10.2 Kinderspielplatz

10.3 Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Arten und Größe (siehe Ziff. 10.6)

10.4 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziff. 10.6)

10.5 Auf den Baugrundstücken sind pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum und zehn Sträucher der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziff. 10.6) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar.

10.6 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 Obstbaumarten

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe 3,0 bis 4,0 m.

Sträucher:

Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuß - Corylus avellana
Schneeball - Viburnum opulus
Weißdorn - Crataegus monogyna
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Johannisbeere - Ribes spec.
Pfaffenhütchen - Evonymus europaeus

Pflanzgröße: 0,80 - 1,00 m, 2 mal verpflanzt.

10.7 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 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

9 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Wohnungen	Bauweise

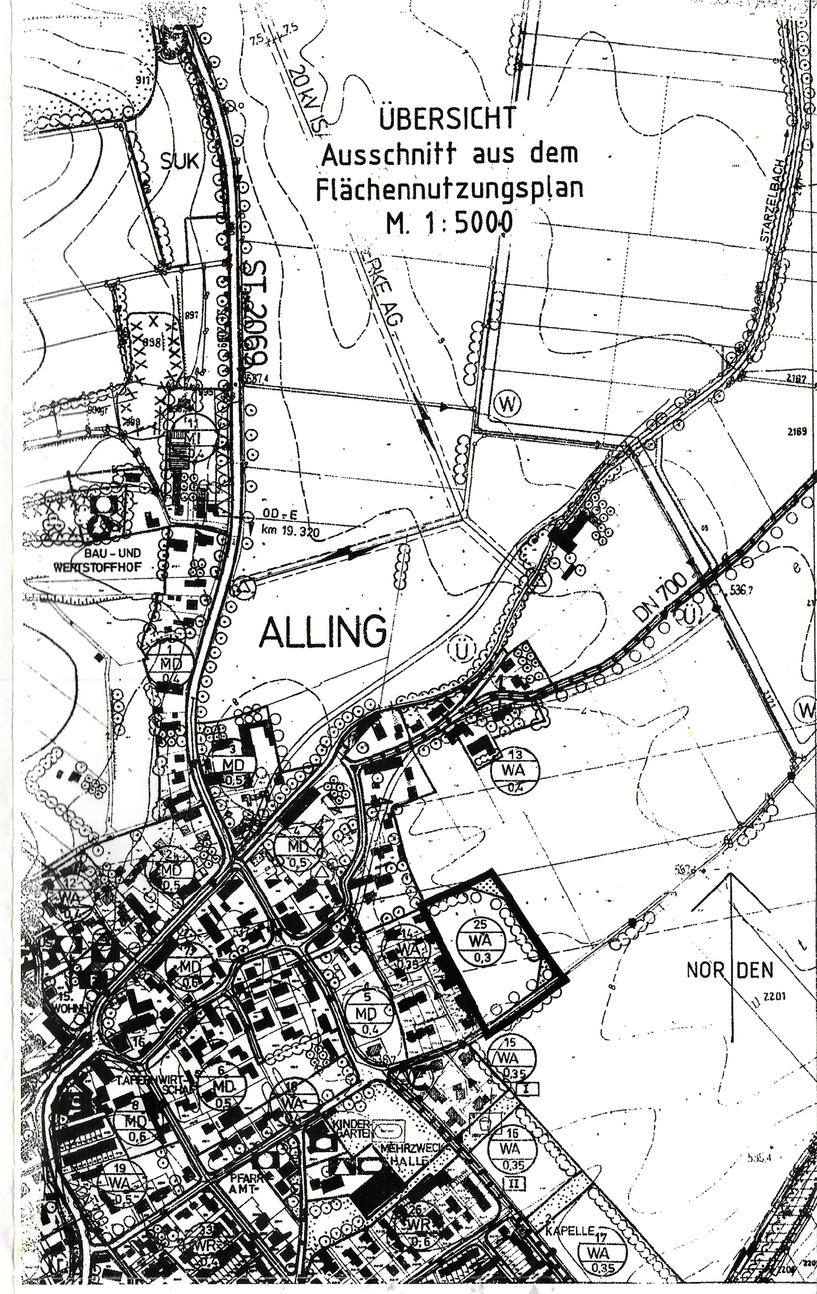
10 Landwirtschaft ist zu dulden, sofern diese nach den ortsüblichen Verfahren und nach fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nr. NW I-9-23 und NW I-9-18, Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 10. Feb. 1998
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den 12.02.98
(Erster Bürgermeister)



6.9 Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.

6.10 Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze bis zu zwei Meter ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist nur zu gewähren, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Pro Einfamilienhaus sind 2 Pkw-Stellplätze vorzusehen. Bei 2 und mehr Wohnungen je Wohngebäude sind pro Wohnung bis 80 qm Größe ein Stellplatz und über 80 qm Größe zwei Stellplätze nachzuweisen.

7.2 Ga Fläche für Garagen

7.3 Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.

7.4 Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.

8 Einfriedungen

8.1 An der einer Straße zugewandten Grundstücksseite sind als Einfriedungen nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. Ansonsten sind rostgeschützte, sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben.

8.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über Gelände- bzw. Straßenoberkante nicht überschreiten.

8.3 Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Sie sind wasserdurchlässig zu befestigen.

9 Verkehr

9.1 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

9.2 Öffentliche Verkehrsfläche

9.3 F Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche

9.4 Straßenbegleitgrün

9.5 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind -mit Ausnahme der Baumscheiben für die zu pflanzenden Alleebäume- als Schotterrasen anzulegen oder großformatig mit breiten Fugen zu pflastern, so daß darauf geparkt werden kann.

9.6 Sichtdreieck für den Straßenverkehr

9.7 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 121 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 121

5 Gebäudeschema für geplantes Gebäude

6 Bestehende Erdgashochdruckleitung der Erdgas Südbayern GmbH

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 Grundstückswässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt 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 und Böschungen 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 zu sichern (dichte, auftriebssichere Wanne bis mind. 0,50 m über den 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.

7.9 Die Lagerung von Heizöl ist nur bis zu einer Menge von 10.000 Liter erlaubt.

7.10 Als Heizungsart wird Erdgas festgesetzt.

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Alling am 17.12.1996 gefaßt und am 20.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.06.1997 hat in der Zeit vom 08.07.1997 bis 15.08.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.06.1997 hat in der Zeit vom 04.07.1997 bis 15.08.1997 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Alling am 16.09.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.09.1997 hat in der Zeit vom 07.11.1997 bis 08.12.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.1997 wurde vom Gemeinderat Alling am 16.12.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).

Alling, den 12.02.98
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

2. Die Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.1997 wurde mit Bescheid des Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 22.01.1998, Az.: 21-610-11/6-910 erteilt (§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG).

Fürstenfeldbruck, den 13. Feb. 1998
(Siegel) (Wolf)

3. Die ortsübliche Bekantmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 30.01.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebaungsplan in der Fassung vom 16.12.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).

Alling, den 12.02.98
(Siegel) (Erster Bürgermeister)