

Aliling

Lkr. Fürstenteldbruck
„Holzkirchen Südwest“

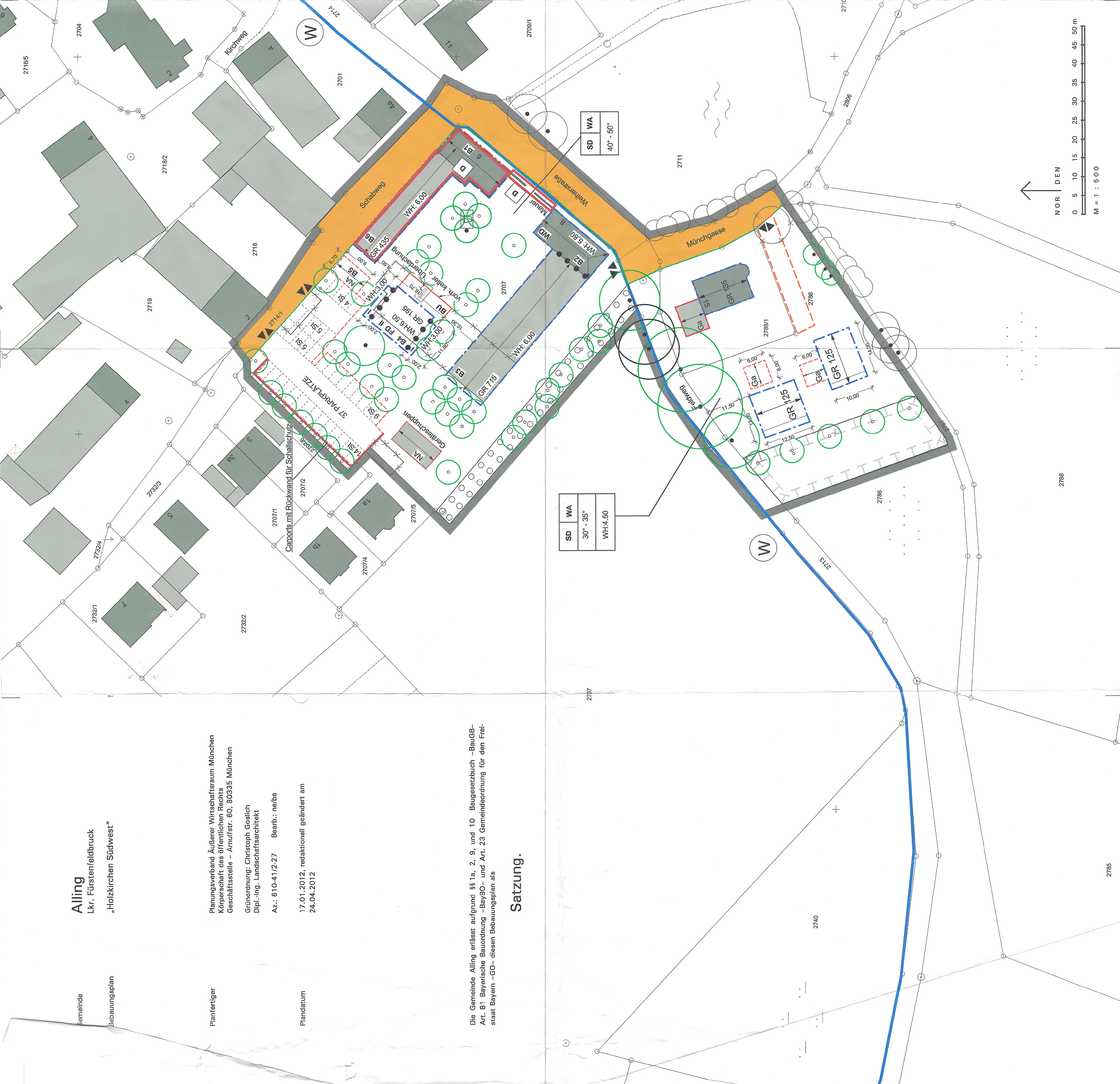
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Gründungsbeirat: Christoph Gellrich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/2/27 Bearb.: neba

17.01.2012, redaktionell geändert am
24.04.2012

Die Gemeinde Aliling erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9, und 10 Baugesetzbuch –BauGB–
Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Frei-
staat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Ortsab-
grenzung „Holzkirchen West“ i.d.F.v. 22.07.2008

A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
WA
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht
zuzulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauN-
VO wie Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige
nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwal-
tungen, Gewerkschaften und Tankstellen sowie Mo-
bilfunkanlagen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
3.1. ***
Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
3.2. GR=125
maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen,
z.B. 125 qm.
3.3. Für die Flurnummer 2707 darf die höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 Abs.
BauNVO 2707 nicht überschritten werden. Für Terrassen ist eine O-
berfläche von maximal 4,0 m zulässig. Die Errichtung von
Wintertennen ist nicht zulässig.
Für die Flurnummer 2768/1 und 2768 darf die höchstzulässige Grundfläche
gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zu-
gehörungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO um maximal 100%
überschritten werden.
3.4. Für die Flurnummer 2707 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 5
BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Terrassenüberdachun-
gen, und Vordächern um 35% überschritten werden. Für Terrassen ist eine O-
berfläche von maximal 4,0 m zulässig. Die Errichtung von
Wintertennen ist nicht zulässig.
Die zulässige Grundfläche für die Flurnummer 2768/1 und 2768 darf gemäß §
16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Terrassen-
überdachungen und Vordächern um 20% überschritten werden.
Für Terrassen ist eine Oberfläche von maximal 4,0 m zulässig. Die Errichtung von
Wintertennen ist nicht zulässig.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4.1. --- Baugrenze
4.2. --- Baulinie

7.4. Anstelle von Garagen oder oberirdischen Stellplätzen sind auch überdachte, of-
fene Holzkonstruktionen mit geneigten oder flachen Dächern zulässig.

- 7.5. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
MA
7.6. Bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche
BU
7.7. Die Wandhöhe für Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser, Garagen/Carports) wird
mit max. 3,00 m festgesetzt.
7.8. Pro Wohnseinheit sind bis 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und über 80 m² Wohn-
fläche 2 Stellplätze nachzuweisen.
7.9. Als Besucherstellplätze sind zusätzlich 10% der notwendigen Stellplätze nach-
zuweisen.
8 Verkehr
8.1. Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflä-
chen
8.2. Öffentliche Verkehrsfläche
8.3. Ein- und Ausfahrt
8.4. Befestigte private Flächen: Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Ver-
kehrsfähigkeiten zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig
zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breittuffiges Pflaster, Rasenpflas-
ter, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kieflfläche)
9 Einfriedungen
9.1. Entlang der öffentlichen Straßen sind Grundstückseinfriedungen nur mit ank-
rechten Holzlatzen zulässig. Stauräume bei den Garagenzufahrten dürfen nicht
eingezäunt werden. Entlang von Grenzen zwischen den Parzellen sind auch mit
heimischen Sträuchern hinterfahnde Maschenzäune zulässig.
Als maximale Zaunhöhe wird 1,0 m festgesetzt. Zaunsockel sind nur entlang öf-
fentlicher Verkehrsflächen gestattet mit einer Höhe von nicht mehr als 10 cm
über Gehsteig bzw. Straßenoberkante.
Schotterzeileinfriedungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terras-
sen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre
Breite max. 4,0 m betragen.
Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erreichung treten. Sie sind in Gara-
gen oder Gartenanlagen zu integrieren.

5 Höhe der Hauptgebäude

- 5.1. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens darf höchstens 0,30 m über der
Oberkante des natürlichen Geländes liegen.
5.2. WH=4,50
Max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwi-
schen der Geländeoberkante und der Oberkante des Daches
dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
bzw. oberer Wandabschluss, z.B. 4,50 m.
6 Bauliche Gestaltung
6.1. Satteldach
6.2. Walmdach
6.3. 30° - 35°
max. zulässige Dachneigung, z.B. 30° - 35°
6.4. Geeignete Dächer sind mit ziegelroten bis kupferbraunen Dachplatten oder Bi-
schweizwägen auszubilden.
6.5. WD
Walmdach
6.6. SD
Gleichschenkeliges Satteldach
6.7. FD
Flachdach
6.8. Dachbretter dürfen am Organg max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm
betragen.
6.9. Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung des Hauptgebäu-
des von 35° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. An-
liegen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.
6.10. Dachflächenfenster sind nur bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis zu einer
Rohbauzeilegröße von 2 qm und einer Gesamtbreite von höchstens 1/5 der je-
weiligen Dachlänge zulässig.
6.11. Flachdächer sind begrünt auszubilden.
6.12. Balkone dürfen eine maximale Tiefe von 1,80 m aufweisen.

7 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude

- 7.1. Fläche für Garagen und Stellplätze
Ga-St
7.2. Carports mit geschlossener Rück- und Seitenwand
7.3. Garagen und oberirdische Stellplätze dürfen nur auf den dafür vorgesehenen
Flächen oder innerhalb der Baufläche errichtet werden.

11 Maßangaben
Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

- 12 Sonstige Planzeichen
Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m
13. Im Bereich von Hochbauaufbauten und bei erforderlichen Erdbewegungen ist
der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
14.4. Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und
umweltfreundliche Energieversorgungsmaßnahmen (z.B. Blockheizwerk, Son-
nenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.
14.5. Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächenplanungsgutachten beizufügen mit
folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zuläs-
siger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflä-
chen; Standort, Art und Größe der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedung.
14.6. Es ist die DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-
flächen bei Baumaßnahmen zu befolgen.
- B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1 Bestehende Grundstücksgrenze
2 vorhandene Haupt-/Nebengebäude
3 zu beseitigende Gebäude
4 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 2768/1
5 Bauteilnummer, z.B. B6
6 Gebäude unter Denkmalschutz
7 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
8 wichtige Bäume außerhalb des Geltungsbereichs
9 Wasserschutzgebiet
10 Städtische Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversor-
gungsmenge und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.
11 Auf mögliche Gerüche-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten
landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.
12 Hinweise zur Wasserwirtschaft
12.1. Aufgrund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes sind die Anforde-
rungen und Auflagen des § 3 der WSG-Verordnung vom 10.12.2002 zu beach-
ten.
12.2. Städtische Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversor-
gungsmenge angeschlossen sein.
12.3. Das Abwasser ist im Trennsystem anzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an
die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenab-
gaben werden nicht zugelassen.
12.4. Bei der Einleitung des gesamten Niederschlagswassers von Dachflächen ins
Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis
erforderlich, die rechtzeitig vorher beim Landratsamt Fürstenteldbruck zu bean-
tragen ist. Dabei müssen die technischen Regeln des ATV-A 138 und des ATV-
M 153 beachtet werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am
20.09.2011 gefasst und am 10.10.2011 einstimmig bekannt gemacht (§ 2
Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der
Fassung vom 20.09.2011 hat in der Zeit vom 19.10.2011 bis 21.11.2011
stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.09.2011 hat in der Zeit
vom 19.10.2011 bis 21.11.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.01.2012 gebilligten
Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.01.2012 hat in der Zeit vom
10.02.2012 bis 12.03.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.01.2012 hat in der Zeit vom
10.02.2012 bis 12.03.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.2012,
redaktionell geändert am 24.04.2012, wurde vom Gemeinderat am 24.04.2012
gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
2. Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan
vom 17.01.2012, redaktionell geändert am 24.04.2012, wurde am 24.04.2012
redaktionell geändert am 24.04.2012, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Aliling, den 20.04.2012
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)



Aliling, den 20.04.2012
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)