Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nussfeld**

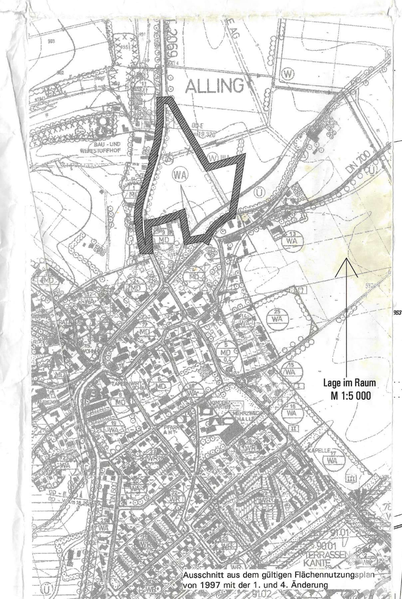
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-16 Bearb.: Ge/Man

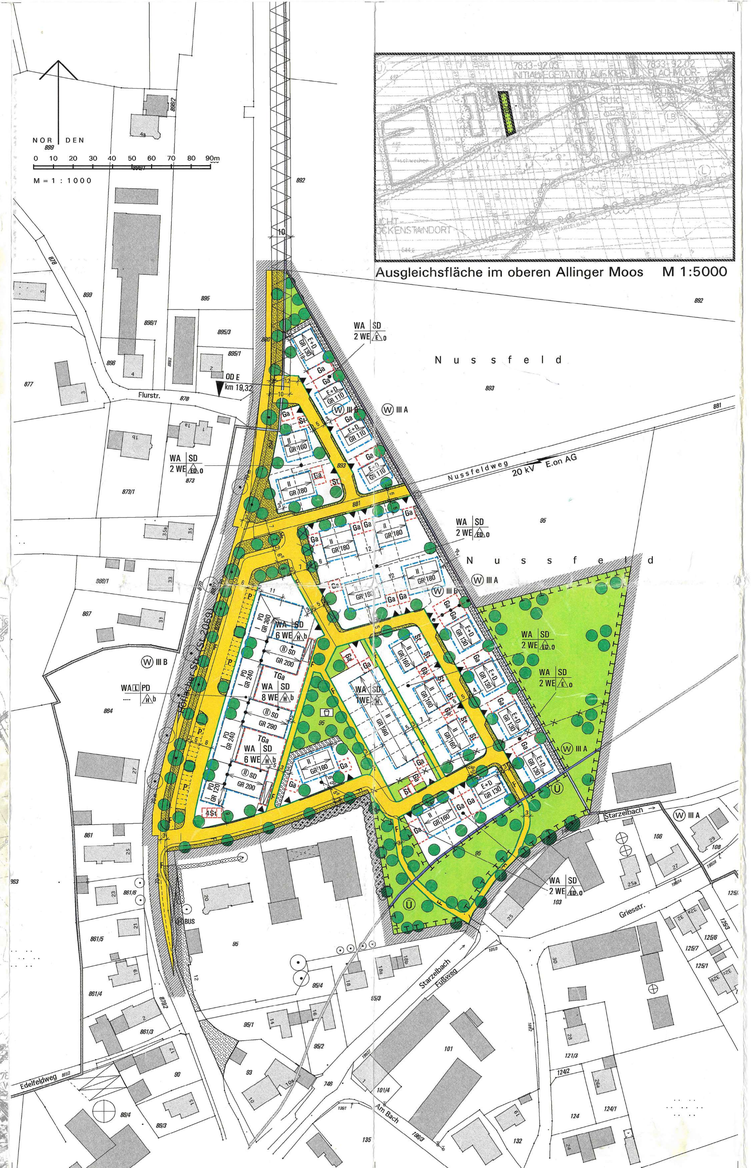
Plandatum 06.02.2004
23.03.2004
22.06.2004
26.10.2004

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.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan von 1997 mit der 1. und 4. Änderung



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 Nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe und soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

2.3 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Mobilfunkanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Zwei Vollgeschosse maximal zulässig.

Ⓓ Zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

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

I Ein Vollgeschoss; Dachausbau nicht zulässig.

3.2 GR 160 Höchstzulässige Grundfläche eines Hauptgebäudes innerhalb des Bauraums in Quadratmetern, z. B. 160 qm.

3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden; bei den im Plan festgesetzten Tiefgaragen auch darüber hinaus. Sofern sich durch die Planzeichnung im Einzelfall weitere Überschreitungen ergeben, sind diese zulässig.

3.4 Bei Grundstücksteilungen ist jeweils nur der dem Bauraumanteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grundfläche zulässig.

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

3.6 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten, je Reiheneinzelhaus eine Wohneinheit zulässig. Bei den drei geplanten Mehrfamilien-Wohnhäusern nahe der Hoflacher Straße sind bis zu 6 bzw. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 o offene Bauweise

b besondere Bauweise, bei der ein- und zweigeschossige Baukörper aneinander zu bauen sind.

4.2 Baugrenze

4.3 Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5 Höhe der Hauptgebäude

5.1 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, darf bei der Bauweise E+D 4,0 m und bei zwei Vollgeschossen 6,10 m nicht überschreiten. Bei der eingeschossigen Ladenzeile wird sie einheitlich mit 3,30 m festgesetzt.

5.2 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf höchstens 0,30 m über der nach der Straßenausbauplanung sich ergebenden Geländeoberfläche liegen.

5.3 Die maximal zulässige Firsthöhe der Pultdächer bei der eingeschossigen Bebauung (Läden) an der Hoflacher Straße beträgt 5,60 m. Jedenfalls muss sie unterhalb der Traufhöhe der dahinter liegenden, zweigeschossigen Gebäude liegen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

6.2 SD Satteldach

6.3 PD Flachgeneigtes Pultdach (siehe A 5.3) oder Flachdach

6.4 Die Satteldächer sind mit ortsüblichen Dachpfannen und einer Dachneigung von 35° bis 38° auszubilden. Putt- oder Flachdächer können auch mit Blech z.B. aus Kupfer oder Titanzinkoxyd eingedeckt werden.

6.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.

6.6 Der Dachüberstand ist maximal auf 0,80 m zu begrenzen. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist der Dachüberstand einheitlich zu gestalten.

6.7 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Satteldächern allgemein zulässig, und zwar bis zu 2 Dachgauben pro Dachfläche. Bei Reihenhäusern sind Dachgauben unzulässig; jedoch ist je Reiheneinzelhaus und je Dachfläche ein Flächenfenster zulässig.

Zwerchgiebel sind in einer Breite bis zu einem Drittel der Trauf- bzw. Firstlänge eines Hauptgebäudes mit Ausnahme der Reihenhäuser zulässig. Wird ein Zwerchgiebel errichtet, sind auf dieser Dachfläche keine Gauben zulässig.

6.8 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.

6.9 Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz und/oder Holzverschalung zulässig. Grelle Farben sind unzulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich ihrer Außenwände und Dächer einheitlich zu gestalten.

6.10 Gebäudevorbauten aus Glas (z. B. Wintergärten) sind bei Einzel- und Doppelhäusern über die ganze Fassadenbreite, bei den Mehrfamilienhäusern bis zu einem Drittel der Fassadenbreite zulässig. Die Baugrenze darf dafür ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen ist nicht zulässig (siehe Nr. A 3.5). Bei der Anordnung eines Wintergartens unter einem auskragenden Balkon ist für beide das gleiche Außenmaß einzuhalten.

6.11 Das Längen-Breitenverhältnis bei Doppel- und Einzelhäusern muss mindestens 5:4 betragen.

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Ga St Fläche für Garage bzw. Stellplatz

7.2 TGa Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragenrampe

7.3 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.

7.4 Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen mit Flachdach (sog. Carports) und begrünten Wänden oder Stützen zulässig.

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

7.6 Die im öffentlichen Raum festgesetzten Pkw-Stellplätze (siehe Festsetzung A 9.3) sind auf den Nachweis der für die geplanten Läden nötigen Stellplätze anzurechnen.

8 Einfriedungen

8.1 An der einer Straße zugewandten Grundstücksseite sind – mit Ausnahme der Ladenzeile am südwestlichen Rand und der Reihenhauszeile im Innern des Baugebiets – als Einfriedung nur sockellose Zäune, im seitlichen und rückwärtigen Bereich rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

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

8.3 ▲ Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Bei automatischem Gartentorantrieb sind Ausnahmen möglich.

9 Verkehr

9.1 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

9.2 Öffentliche Verkehrsfläche

9.3 P Stellplätze im öffentlichen Raum

9.4 Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche

9.5 Straßenbegleitgrün

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

9.7 Sichtdreieck für den Straßenverkehr

9.8 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bepflanzung, Bebauung oder Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe.

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 so gekennzeichneten Flächen sind als extensives Grünland mit Einzelgehölzen zu gestalten.

10.4 Zu erhaltende Straßenbäume

10.5 Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Arten und Größen (siehe A 10.8)

10.6 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (siehe A 10.8)

10.7 Die nicht bebauten und nicht befestigten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Baugrundstück sind je angefangene 250 qm mindestens ein Baum und 5 Sträucher der unter A 10.8 genannten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar.

10.8 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Pflanzgrößen bindend:

Bäume:

Esche	– Fraxinus excelsior
Ulme	– Ulmus laevis
Grauerle	– Alnus incana
Eiche	– Quercus robur
Hainbuche	– Carpinus betulus
Birke	– Betula pendula
Silberweide	– Salix alba (am Starzelbach)
Spitzahorn	– Acer platanoides (als Straßenbaum)
Winterlinde	– Tilia cordata (als Straßenbaum)

sowie heimische Obstbaumarten.

Pflanzqualität: Hochstamm 2 mal verpflanzt, Stammumfang mind. 8-10 cm.

Sträucher:

Hartriegel	– Cornus sanguinea
Haselnuss	– Corylus avellana
Schneeball	– Viburnum opulus
Weißdorn	– Crataegus monogyna
Heckenkirsche	– Lonicera xylosteum
Johannisbeere	– Ribes sanguineum
Pfaffenhütchen	– Evonymus europaeus
Schlehe	– Prunus spinosa

Pflanzqualität: 3-4 Triebe, 50-70 cm

10.9 Die auf Grund 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 Immissionsschutz

Bei den direkt an der Staatsstraße gelegenen Wohnhäusern dürfen die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern nicht auf der zur Staatsstraße zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

13 Maßangaben

5 Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

B Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 85 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 95

5 Schema für geplantes Gebäude

6 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage 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 erstellt und betrieben werden.

7.4 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten usw. ist über Sickeranlagen zu versickern. Für die Einleitung ins Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

7.5 Das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser muss 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, wenn die Gründungssohle tiefer liegt als der höchste Grundwasserstand.

7.7 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben, insbesondere Keller, Tiefgaragen und Brennstoffbehältnisse, 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.

7.9 Die Lagerung von Heizöl ist nur bis zu einer Menge von 20.000 Litern erlaubt.

8 Ⓦ III A / Ⓦ III B Grenze des Wasserschutzgebiets mit den Zonen III A und III B

9 Ü Grenze des Überschwemmungsgebiets am Starzelbach

10 Anbauverbotszone an der Staatsstraße

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

12 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Dachform
Zahl der Wohneinheiten	Bauweise

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

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

Planfertiger: 18. Nov. 2004
München, den .....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: 19. Nov. 2004
Alling, den .....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.11.2003 gefasst und am 19.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.03.2004 hat in der Zeit vom 21.04.2004 bis 25.05.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.03.2004 hat in der Zeit vom 21.04.2004 bis 25.05.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.06.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.06.2004 hat in der Zeit vom 20.08.2004 bis 28.09.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2004 wurde vom Gemeinderat am 26.10.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

06. Dez. 2004
Alling, den .....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 03. Dez. 2004; 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 26.10.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

06. Dez. 2004
Alling, den .....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)