Planbezeichnung: Gemeinde ALLING, Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan "Parsbergstraße Ost"

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 8000 München 2

Plandatum: 30.04.1986 Entw.: Ge/Ze
07.08.1986 Bearb.: Ste/Go/Rau
13.03.1987
09.06.1987
16.09.1987

Die Gemeinde **ALLING**
erläßt aufgrund §§ 1, 2, 2a und 9 Bundesbaugesetz - BBauG -, sowie §§ 3 Abs. 2 und 3, §§ 8 und 10 ff Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

c) Zusammenfassung von Bereichen gleicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

a) WA Allgemeines Wohngebiet

b) Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) I ein Vollgeschoß zulässig. (Die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß bleibt unberührt)

b) II zwei Vollgeschosse maximal zulässig

c) (II) zwei Vollgeschosse zwingend

d) GF 160 höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 160 qm)

4. Grundstücksgröße

Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 450 Quadratmetern nicht unterschritten wird.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

b) nur Einzelhäuser zulässig

c) nur Doppelhäuser zulässig

d) Baugrenze

6. Höhe der Hauptgebäude

a) Die Wandhöhe, gemessen zwischen der vom Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite, darf bei eingeschossigen Häusern 3,50 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,10 m nicht überschreiten.

Kniestöcke oberhalb des ersten Obergeschosses sind nur in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,30 m über Oberkante Rohdecke zulässig.

b) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der vom Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite darf 0,30 m nicht überschreiten.

7. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

a) vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

b) Die Dachneigung muß 35° betragen; Abweichungen bis zu 3° sind zulässig.

c) Die Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung auszubilden. Der Dachvorsprung ist an der Traufseite auf maximal 0,60 m zu begrenzen. Unterschiedlicher Dachvorsprung bei Doppelhäusern ist nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

d) Dachgauben und Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, jedoch nur bis zu einer Anzahl von 2 Stück pro Dachfläche und nur bis zu einer Fensterfläche von je 1,2 Quadratmetern.

e) Für die Gebäude-Außenwände sind nur die Materialien weißer Putz und naturfarbenes Holz zulässig.

f) Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.

g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig; die ausnahmsweise Zulässigkeit ist nur zu erteilen, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

h) Die Glasfläche von Fenstern ist in stehende Rechtecke oder Quadrate durch Sprossen oder Streben zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.

8. Garagen und Nebenanlagen

a) Pro Wohneinheit ist je eine Garage und ein Stellplatz vorzusehen. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig.

b) Garagen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraums zulässig; sie müssen jedoch an der Einfahrtseite mindestens 5,0 Meter vom Fahrbahnrand entfernt sein. Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften gleich zu verfahren.

c) Fläche für Garage

d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen allgemein zulässig; bis zu einer Grundfläche von 10 Quadratmetern und einer Traufhöhe von 2,2 Metern sind sie auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.

e) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 7 dieser Festsetzungen) sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.

9. Einfriedungen

a) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.

c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 Meter, gemessen ab Straßenoberkante bzw. natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

10. Verkehr

a) Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsfläche

b) Fahrbahn bzw. Geh- und Radweg

c) als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche

d) Straßenbegleitgrün

e) Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.

f) Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden wie wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

11. Grünordnung und Grünflächen

a) öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

b) zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 11. f)

c) Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziff. 11. f); die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1 x 1 Meter auszuführen.

d) Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 400 Quadratmeter Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 11.f) zu pflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Gehölze sind darauf anrechenbar.

e) Die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

f) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Bäume:	Ulme	- Ulmus laevis
	Eiche	- Quercus robur
	Hainbuche	- Carpinus betulus
	Birke	- Betula pendula
	Spitzahorn	- Acer platanoides
Pflanzgröße:	Hochstämme 3 bis 4mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, Höhe mind. 3,50 - 4,00 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, 2mal verpflanzt	

g) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

12. Ver- und Entsorgung

a) Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen

b) Erdgashochdruckleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

13. Maßangaben

Maßangabe in Metern, z.B. 6,0 m

14. Immissionsschutz

Sofern Schlaf- und Kinderzimmer zur Parsbergstraße hin angeordnet werden, sind deren Fenster als Lärmschutzfenster der Klasse II auszubilden.

B. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 2204/1 Flurstücksnummer, z.B. 2204/1
5. bestehendes Nebengebäude
6. Gebäudeschema für geplantes Gebäude
7. bestehende Erdgashochdruckleitung der Erdgas Südbayern GmbH mit Schutzstreifen von 2,0 m beiderseits der Leitungsachse

8. Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der an der Parsbergstraße liegenden Wohngebäude sollen nicht in Richtung Sportplatz und Parkplatz angeordnet werden.

9. Hinweise zur Wasserwirtschaft:

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

b) 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 1986 ff) erstellt werden.

c) Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen zu versickern.

d) Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern (dichte, auftriebssichere Wanne bis mind. 0,50 m über den höchsten Grundwasserstand)

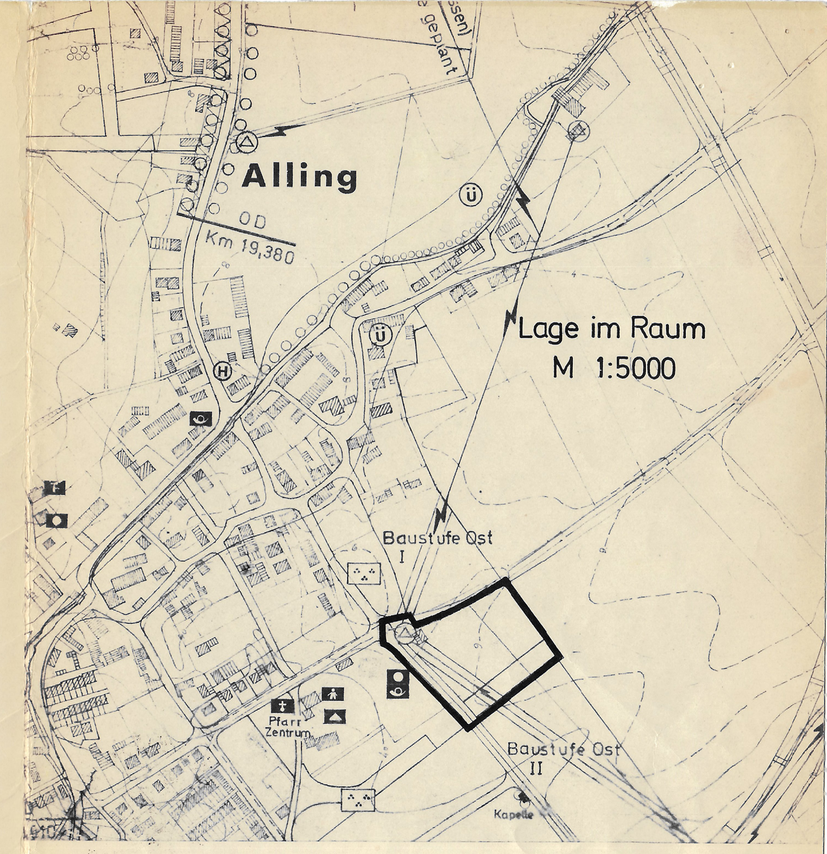
e) Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

10. Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000 N.W.I.9.23 (behelfsmäßige Ausgabe 1967)

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

PLANFERTIGER:
München, den 1.10.87
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE ALLING
Alling, den 5.11.87
.....
(Boerboom, 1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Alling hat in der Sitzung vom 17.3.85 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.3.85 ortsüblich bekanntgemacht.

Alling, den 24.9.85
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3.8.84 hat in der Zeit vom 20.09.84 bis 30.10.84 stattgefunden.

Alling, den 13.11.84
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.3.87 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 25.4.87 bis 25.5.87 öffentlich ausgelegt.

Alling, den 18.5.87
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Alling hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 9.4.87 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 3.3.87 als Satzung beschlossen.

Alling, den 13.4.87
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.4.87 Nr. 4/V-610-11/v.996 gemäß § 11 BBauG mit Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den 22.4.87
(Sitz der Genehmigungsbehörde)
I.A.
.....

6. Die ortsübliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.3.87 hat in der Zeit vom 28.3.87 bis 29.10.87 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB).

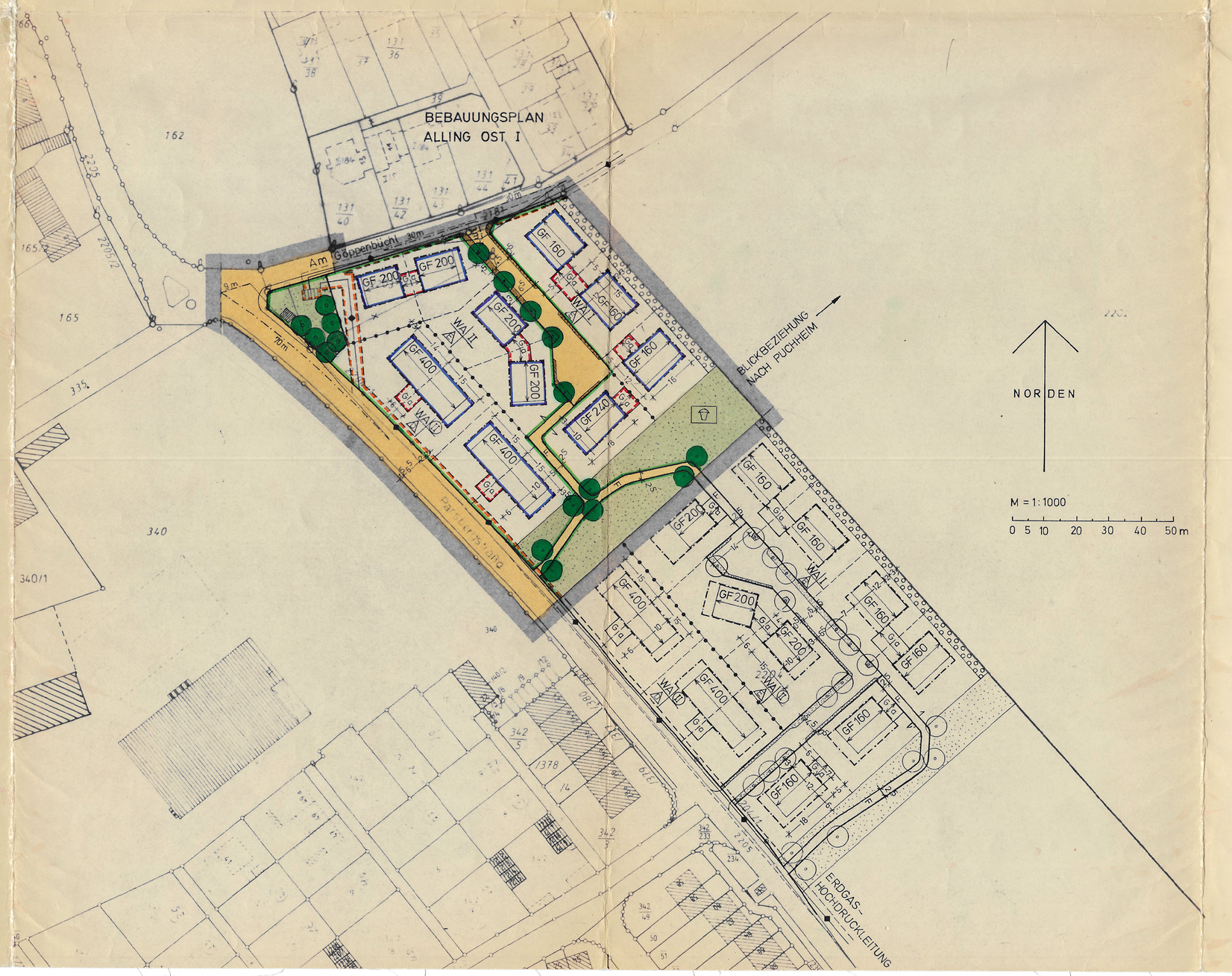
Alling, den 2.2.11.87
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

7. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.3.87 wurde vom Gemeinderat Alling am 3.11.87 gefaßt (§ 10 BauGB).

Alling, den 16.9.87
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

~~6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Schreiben der Gemeinde Alling vom ..... an das Landratsamt Fürstenfeldbruck eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ....., Az. ..... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).~~

Alling, den .....
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 4.11.87; 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 14.3.87 in Kraft (§ 12 BauGB).

Alling, den 5.11.87
(Siegel)
(1. Bürgermeister)