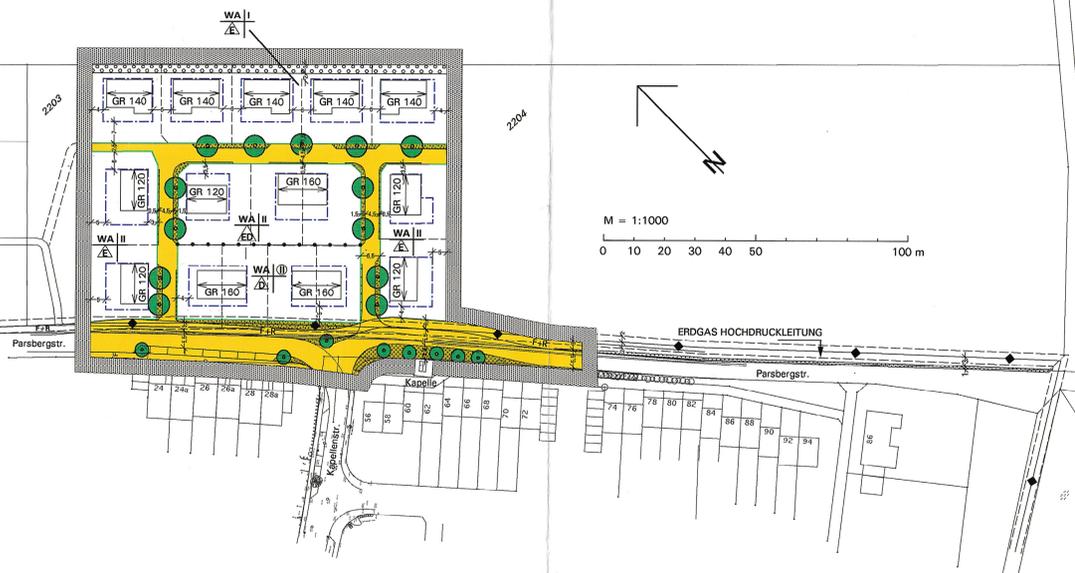


Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan „Parsbergstraße Ost II“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-14 Bearb.: Ge/Rau/Man
Plandatum 25.01.2000
14.03.2000
04.07.2000
10.10.2000

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.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 2 Art der baulichen Nutzung**
2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2.2 Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Betriebe.
 - 3 Maß der baulichen Nutzung**
3.1 **I** Ein Vollgeschoss zulässig
3.2 **II** Zwei Vollgeschosse maximal zulässig.
3.3 **III** Zwei Vollgeschosse zwingend.
3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
3.5 **GR 120** Höchstzulässige Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 120 qm)
 - 3.6** Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.
3.7 Bei Grundstücksteilungen ist jeweils nur der dem Bauraum-Anteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grundfläche zulässig.
3.8 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - 4 Grundstücksgröße**
Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 450 qm nicht unterschritten wird. Dies gilt nicht bei der Errichtung von Doppelhäusern.
 - 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
5.1 Nur Einzelhäuser zulässig.
5.2 Nur Doppelhäuser zulässig.
5.3 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

- 5.4 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- 5.5 Baugrenze
- 6 Gebäudehöhen
6.1 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, darf bei Hauptgebäuden der Bauweise mit einem Vollgeschoss 3,80 m und bei der Bauweise mit zwei Vollgeschossen 6,10 m nicht überschreiten.
6.2 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf höchstens 0,30 m über der Oberkante Straßenniveau liegen.
6.3 Kniestöcke oberhalb des Obergeschosses sind nur in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,30 m über Oberkante Rohdecke zulässig.
- 7 Bauliche Gestaltung
7.1 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
7.2 Die Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpfannen und einer Dachneigung von 35° bis 38° auszubilden.
7.3 Der Dachvorsprung ist auf der Traufseite auf maximal 0,80 m zu begrenzen. Bei Doppelhäusern ist der Dachvorsprung beider Doppelhaushälften einheitlich zu gestalten.
7.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.
7.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachgauben und Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, jedoch nur bis zu zwei je Dachfläche bzw. bei Doppelhäusern je 1 pro Doppelhaushälfte und Dachfläche.
7.6 Dachgauben sind mit einem Außenmaß von höchstens 1,20 m Breite zulässig. Sie dürfen nicht breiter sein als die darunter liegenden Fenster in der Fassade.
7.7 Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz zulässig; grelle Farben sind unzulässig. Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Außenwände und Dächer einheitlich zu gestalten.
7.8 Gebäudevorbauten aus Glas (z. B. Wintergärten) sind bis zu Hälfte der Fassadenbreite allgemein zulässig. Die Baugrenze darf ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen ist nicht zulässig.
- 8 Garagen und Stellplätze
8.1 Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück möglich. Sie sind von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m und maximal 15 m zurückzusetzen.

- 8.2 Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit Flachdach und begrünten Wänden oder Stützen zulässig.
- 8.3 Pro Einfamilienhaus sind 2 Pkw-Stellplätze vorzusehen. Bei 2 Wohnungen je Wohngebäude sind pro Wohnung bis 80 qm Größe ein Stellplatz und über 80 qm Größe zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 9 Einfriedungen
9.1 An der einer Straße zugewandten Grundstücksseite sind als Einfriedung nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzletten zulässig. Ansonsten sind rostgeschützte, sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben.
9.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über Gelände bzw. Straßenerbkante nicht überschreiten.
9.3 Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Sie sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 10 Verkehr
10.1 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
10.2 Öffentliche Verkehrsfläche
10.3 Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche
10.4 Als kombinierter Fuß- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche
10.5 Straßenbegleitgrün
10.6 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind - mit Ausnahme der Baum-scheiben - mit großformatigen Steinen und breiten, begrünten Fugen zu pflastern und übernehmen so die Funktion als Sickerstreifen für das Niederschlagswasser.
10.7 Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.
- 11 Grünordnung
11.1 Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziff. 11.4)
11.2 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziff. 11.4)
11.3 Pro Baugrundstück sind mindestens 1 Baum und 10 Sträucher der festgesetzten Arten und Größen zu pflanzen (siehe Ziff. 11.4).
- 11.4 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 heimische Obstbaumarten
Pflanzgröße: Hochstämme 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe 3,0 bis 4,0 m.
Sträucher: Hartriegel - Cornus sanguinea
Hesselnuß - Corylus avellana
Schneeball - Viburnum opulus
Weißdorn - Crataegus monogyna
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Johannisbeere - Ribes sanguineum
Pfaffenhütchen - Evonymus europaeus
Pflanzgröße: 0,80 bis 1,00 m, 2 mal verpflanzt.
- 11.5 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.
- 12 Ver- und Entsorgung
Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 13 Immissionsschutz
Bei den Wohnhäusern direkt an der Parsbergstraße ist darauf zu achten, dass die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern nicht auf den der Parsbergstraße zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.
- 14 Maßangaben
 Maßangabe in Metern, z. B. 15 m

- B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücknummer, z. B. Fl. Nr. 2204
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Gebäudeschema für geplantes Gebäude
 - Bestehende Erdgas Hochdruckleitung der Erdgas Süd-bayern GmbH mit Schutzstreifen von 2,0 m beiderseits der Leitungssachse.
 - 6 Nutzungsschablone**
Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Bauweise
 - 7 Bodendenkmäler**, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
 - 8 Hinweise zur Wasserwirtschaft**
 - 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
8.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
8.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
8.4 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten usw. ist über Sickeranlagen zu versickern.
8.5 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.
8.6 Unter der Geländeoberkante liegende Kellerbauwerke müssen als wasserdichtes Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien errichtet werden.
8.7 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben, auch Brennstoffbehältnisse, zu sichern (dichte, auftriebssichere Wanne bis mind. 0,50 m über dem höchsten Grundwasserstand).
 - 8.8 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
 - 8.9 Die Lagerung von Heizöl ist nur bis zu einer Menge von 10.000 Litern erlaubt.
 - 8.10 Als Heizungsart wird bevorzugt Erdgas empfohlen.
 - 8.11 Bei Gehölzpflanzungen am Ortsrand sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
 - 8.12 Auf mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1.000 Nr. NW 1-9-23
Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger: München, den 15. Nov. 2000
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde: Alling, den 20. 11. 00
(Eberhard Boerboom, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 14.12.1999 gefasst und am 17.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.03.2000 hat in der Zeit vom 20.04.2000 bis 26.05.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.03.2000 hat in der Zeit vom 20.04.2000 bis 26.05.2000 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 04.07.2000 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.07.2000 hat in der Zeit vom 04.08.2000 bis 07.09.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2000 wurde vom Gemeinderat am 10.10.2000 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 20. 11. 00; 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 10.10.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Alling, den 20. 11. 00
(Eberhard Boerboom, Erster Bürgermeister)

Alling, den 20. 11. 00
(Eberhard Boerboom, Erster Bürgermeister)