de

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

ngsplan

Parsbergstraße Ost, Teil III

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-25 Bearb.: ne

Plandatum

25.01.2011
05.04.2011
18.10.2011 redaktionell geändert

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

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Parsbergerstraße Ost II" der Gemeinde Alling in der Fassung vom 10.10.2000.

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. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Mobilfunkanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1. GR 110 maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen, z.B. 160 qm.

3.2. Für Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten darf die höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

3.3. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

3.4. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächern und Wintergärten um 15 % überschritten werden, insoweit ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche der Wintergärten darf bei Doppelhaushälften jeweils max. 15 qm und bei Einzelhäusern max. 20 qm betragen.

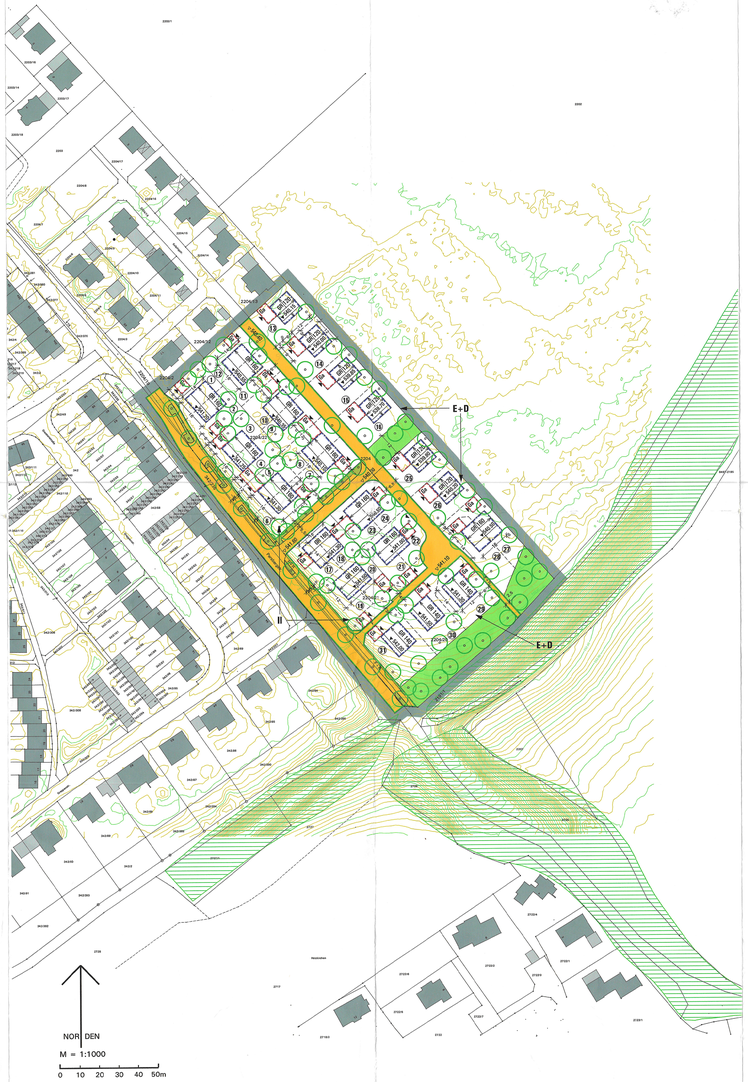
3.5. E+D zwei Vollgeschosse zulässig, davon eines im Dachgeschoss

II zwei Vollgeschosse zulässig

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Baugrenze

4.2. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.



5 Höhe der Hauptgebäude

5.1. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

E + D 4,0 m
II 6,2 m

Die für die Abstandsflächen-Berechnung nach BayBO nachzuweisenden Wandhöhen werden davon abweichend vom natürlichen Gelände aus gemessen.

5.2. ▾541,00 festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN, z. B. 541,00 m über NN. Geringfügige Anpassungen um 0,1 m nach oben oder unten sind zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1. Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung; bei zwei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ

6.2. Dachneigung Hauptgebäude

E + D 30° - 45°
II 30° - 38°

6.3. Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit ortsüblichen Dachpfannen auszubilden.

6.4. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen.

6.5. Doppelhäuser sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung, Dachüberstand, Giebelbreite und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.

7 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

7.1. Ga Fläche für Garage

7.2. Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.

7.3. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit geneigten oder flachen Dächern zulässig.

7.4. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind je Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5. Die Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen/Carports) wird mit max. 3,00 m festgesetzt.

8 Verkehr

8.1. Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

8.2. Öffentliche Verkehrsfläche

8.3. F+R Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg

8.4. F Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg

8.5. Straßenbegleitgrün

8.6. Befestigte private Fläche: Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breitfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche)

9 Grünordnung

9.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9.2. Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe über 50 cm sind unzulässig. Die Errichtungen von Stützmauern ist unzulässig.

9.3. öffentliche Grünfläche

9.4. Zur Kompensation der Eingriffe aus diesem Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen in der Größe von 5.618 m² notwendig, die auf dem Grundstück Fl. Nr. 694 der Gemarkung Alling nachgewiesen werden. Entwicklungsziel ist die Strukturanreicherung in der intensiv genutzten Landschaft durch Förderung des Artenreichtums (auch Vergrößerung der Feuchtvegetation im grundwassernahen Grundstücksteil). Die Extensivierung der Nutzung erfolgt über ein Pflegeprogramm: Die Fläche wird nicht mehr gedüngt. In den ersten 4 Jahren erfolgt eine Abmagerung durch eine 4-malige jährliche Mahd jeweils bei einer Wuchshöhe von 20 cm und die Beseitigung des Mähgutes. Im 5. Jahr erhält die Fläche eine Impfung mit Schnittgut einer Streuwiese aus dem Allinger Moos oder es wird eine Kräutersamenmischung aufgebracht. Ab diesem Zeitpunkt wird die Fläche langfristig 1-2 mal jährlich im Juli und im September gemäht.

9.5. Zu pflanzender Baum

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsklasse oder ein Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgrößen für Bäume und Sträucher im privaten und öffentlichen Bereich betragen:

Bäume 1. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 16-18

Bäume 2. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 14-16

Obstbäume: H St.-Umf. 12-14

Sträucher: versetzte Sträucher

Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind Standortabweichungen zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Bezugsfertigstellung durchzuführen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Thujahecken sind unzulässig.

10 Maßangaben

5,0 Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

B Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 vorhandene Haupt-/Nebengebäude

3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 2204 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 2204

5 19 Parzellennummer, z.B. 10

6 ▿541,10 vorgeschlagene Höhe der Oberkante der Fahrbahn in Meter über NN, z. B. 541,10 m über NN.

7 Höhenlinien in 0,25 m - Schritten

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

9 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

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

11 Hinweise zur Wasserwirtschaft

11.1. Aufgrund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes sind die Anforderungen und Auflagen des § 3 der WSG-Verordnung vom 10.12.2002 zu beachten. Die WSG-VO kann im Internet unter www.lra-ffb.de/amtsblatt/amts0232.pdf eingesehen werden.

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

11.3. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

11.4. Bei der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen ins Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die rechtzeitig vorher beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen ist. Dabei müssen die technischen Regeln des ATV-A 138 und des ATV-M 153 beachtet werden.

11.5. Eine Versenkung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sind die RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig abfließen und versickern. Auch eine Versickerung in Mulden oder Gräben ist zulässig.

11.6. In Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung des Landratsamts Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet des ZVzWV der Ampergruppe für die Zone III B zu beachten. Die Mengenbegrenzungen in § 3 Abs. 1 Nrn. 3.2 und 3.3 sowie das Verbot des § 3 Abs. 1 Nr. 3.4 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Alling, Eichenau und Puchheim, Landkreis Fürstenfeldbruck sowie in der Gemeinde Gilching, Landkreis Starnberg, für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Ampergruppe vom 10.12.2002 sind zu beachten.

11.7. Ein Anstieg der Grundwasserstände in den Bereich der Gründungstiefe der Keller kann nicht ausgeschlossen werden. Der Keller sollte deshalb als wasserdichtes Bauwerk ausgeführt werden. Dies entspricht auch den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung. Für eine eventuell notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

12 Hinweise zur Grünordnung

12.1. Pflanzliste

Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen und der privaten Gartenflächen werden folgende Arten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

und hochstämmige Obstbäume

Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wildrosen

und andere Wild- und Ziersträucher

12.2. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.

12.3. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

12.4. Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.

12.5. Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.

12.6. Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedung.

C Nachrichtliche Übernahmen

1 Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Maßstab der Plandarstellung: 1:1.000

Planfertiger: München, den 26.10.2011
i.A. Nemmert
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den 26.10.2011
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.01.2011 gefasst und am 07.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.01.2011 hat in der Zeit vom 16.02.2011 bis 17.03.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.01.2011 hat in der Zeit vom 16.02.2011 bis 17.03.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.04.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.04.2011 hat in der Zeit vom 25.08.2011 bis 26.09.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 05.04.2011 hat in der Zeit vom 25.08.2011 bis 26.09.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2011 wurde vom Gemeinderat am 18.10.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Alling, den 26.10.2011
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 26.10.2011; 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 18.10.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Alling, den 26.10.2011
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

(Siegel)