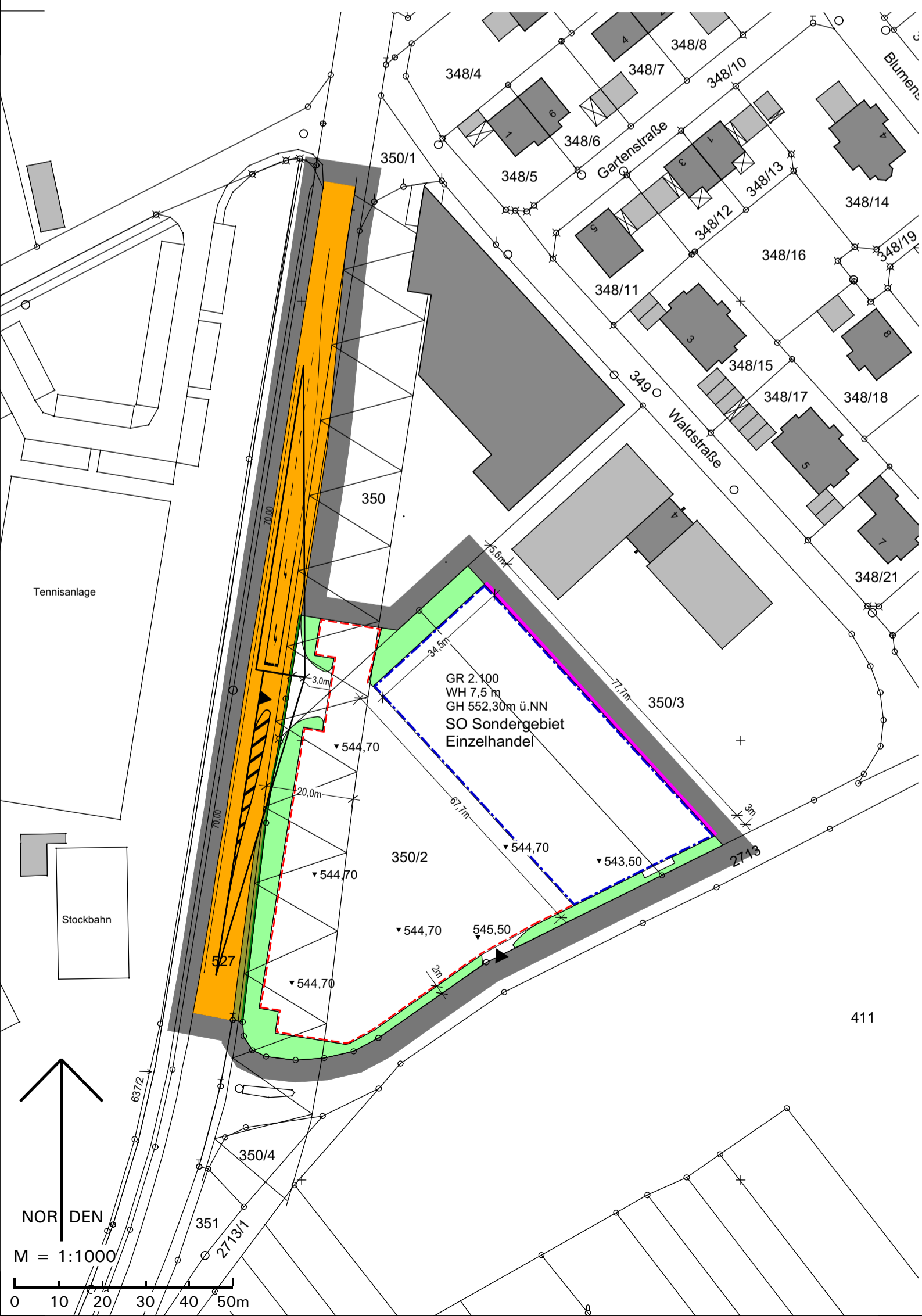


Gemeinde	<b>Alling</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße St 2069, 3. Änderung zur Ausweisung eines Sondergebiets für Lebensmitteleinzelhandel
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Amulfstr. 60, 80335 München  Grünordnung: Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  Az.: 610-41/2-30      Bearb.: ne
Plandatum	14.03.2017

Die Gemeinde Alling erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9, 10 und 13a 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 „Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße 2069“ der Gemeinde Alling, in der Fassung der 1. Änderung vom 26.04.1990 und in einem Teilbereich der 2. Änderung in der Fassung vom 29.04.2014

### A Festsetzungen

- 1 **Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**  
SO Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs.3 BauNVO  
  
Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² einschließlich der Komplementärnutzungen wie Bäckerei, Café oder Metzgerei mit den dazugehörigen Nebenflächen, wie Stellplätzen, Lieferzone, Grünflächen etc.  
Verkaufsfläche ist der Teil der Geschossfläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge in den Verkaufsräumen, Windfang, Verkaufstheken, Pack- und Entsorgungszonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaulenfer, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**  
3.1. Es sind maximal 2.100 qm Grundfläche für bauliche Anlagen zulässig.  
3.2. Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,9 pro Baugrundstück zulässig. Die als zu begrünen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes.  
4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
4.1. Baugrenze  
4.2. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, vorstehende Fenster, Balkone, Treppenauf- und abgänge bis zu 1,50 m überschritten werden.  
4.3. Die Geltung der Abstandsflächenregelungen der BayBO wird angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt analog zu Art. 6 Abs. 4 Satz 2 Gewerbegebiete 0,25 H, mindestens 3 m.  
4.4. im gekennzeichneten Bereich wird Grenzbebauung festgesetzt.  
4.5. Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, soweit dies das festgesetzte Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen zulassen.
- 5 **Höhe der Hauptgebäude**  
5.1. GH 552,30m ü NN höchstzulässige Gebäudehöhe bzw. höchstzulässiger oberer Wandabschluss 552,30 m ü. NN gem. Höhensystem Vermessungsamt  
5.2. WH 7,5 m höchstzulässige Wandhöhe, gemessen zwischen dem oben festgesetzten oberen Wandabschluss und dem natürlichen bzw. gem. A 5.3 festgesetzten Gelände.  
5.3. \* 544,00 Oberkante Gelände z.B. 544,00 ü. NN, Abweichungen von ± 25 cm sind zulässig. Das Gelände ist entsprechend der festgesetzten Höhenlage aufzufüllen bzw. abzugraben.
- 6 **Bauliche Gestaltung**  
6.1. Dachform, Hauptgebäude  
Es sind nur Flachdächer zulässig.  
6.2. Fassaden  
Fassaden sind nur zulässig als nicht verspiegelte Verglasungen, glatt verputzte Wandflächen, glatte Sichtbetonflächen, Holzverschalung oder blendfreie Metallverkleidung.  
6.3. Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Farbenstriche sind in hellen, gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig. Technische Dachaufbauten sind alleseitig um mind. 2,00 m von der darunter liegende Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen den oberen Wandabschluss um maximal 1,50 m überschreiten. Dachbegrünung und Solar/Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar/Photovoltaik-Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.  
6.4. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung oder sich bewegend Werbeanlagen sowie Fremdwerbung sind nicht zulässig.  
6.5. Es ist nur eine Stele/Pylon, drei Fahnenmasten sowie sonstige Werbeanlagen oder Hinweisschilder bis max. 7,00 m Höhe und max. 12 qm Fläche im Bereich der festgesetzten Zufahrtbereiche, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als unteren Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrtrahnenmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Gilchinger Straße festgesetzt.
- 7 **Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**  
7.1. Fläche für offene oberirdische Stellplätze  
Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume oder der dafür festgesetzten Bereiche zulässig.

- 7.2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen - nicht jedoch in den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (10.2) - zulässig.
- 7.3. Die Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,00 m festgesetzt.
- 8 **Verkehr**  
8.1. Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen  
8.2. öffentliche Verkehrsfläche  
8.3. Zufahrt  
8.4. Sichtflächen  
  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.  
8.5. Befestigte private Fläche: Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breiflüßiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesfläche). Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungelasstem Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.
- 9 **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 10 **Grünordnung**  
10.1. Die un bebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Gel-, Fahr- und Lagerflächen sowie für Stellplätze benötigt werden. Mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdschluss auszubilden. Pro angefangener 350 qm Grundstücksfläche sind mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen (s. Nr. 10.3). Bäume über 40 cm Stammumfang, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.  
10.2. Private Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (s. Nr. 10.3). Die Fläche ist Bestandteil des privat genutzten Baugrundstücks.  
  
Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 mal 1,5 m zu pflanzen. Je 12 lfm. Pflanzstreifen ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 mal 1,5 m zu pflanzen. Je 12 lfm. Pflanzstreifen ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

- 10.3. Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten sowie Pflanzgrößen bindend:  
Heimische standortgerechte Gehölze  
Bäume Pflanzgröße: Hochstämme 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Sträucher Pflanzgröße: verpflanzt, Größe mind. 60 bis 100 cm.  
10.4. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen, im Wuchs zu fördern und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 11 **Maßangaben**  
 Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

### B Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 4 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 350
- 5 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 6 **Immissionen**  
6.1. In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 215160 / 3 vom 17.10.2016 des Ingenieurbüros Greiner wurde der Nachweis der prinzipiellen Verträglichkeit des Lebensmitteldiscounters mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm erbracht.  
6.2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die genannte schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Eingabeplanung und der Betreiberangaben zu konkretisieren. Es sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den Lebensmitteldiscounter festzulegen.
- 7 Die Nutzung der Sonnenenergie zur Gewinnung von Warmwasser oder Strom über Solardächer (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) und die Nutzung von Erdwärme ist anzustreben.

- 8 **Hinweise zur Wasserwirtschaft**  
8.1. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone III B aufgeführten Ge- und Verbote müssen eingehalten werden.  
8.2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht aus grundwasserneutralen Materialien auszuführen und zugleich ist sicherzustellen, dass bei einer Lagerung von flüssigen Brennstoffen die Lagerbehälter gegen Aufschwimmen gesichert sind. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe bedarf die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und befestigten Hofflächen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck. Auf das Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Werden bei Ausubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt FFB mitzuteilen.  
8.3. Bei Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in die öffentliche Abwasseranlage sind die Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung einzuhalten. § 58 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushalts-gesetz – WHG) ist zu beachten.  
8.4. Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung frei zu halten. Bäume und Sträucher dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind im Benehmen mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links der Trasse.  
8.5. Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

- 9 **Hinweise zur Grünordnung**  
9.1. Pflanzlisten: Für die festgesetzten Bäume und Sträucher werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze zu verwenden):  
Artenliste 1: Laubgehölze  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Prunus avium Wildkirsche  
Quercus robur - Steieleiche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
Artenliste 2: Sträucher:  
Amelanchier canadensis – Felsenbirne  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Philadelphus coronarius - Pfeifenstrauch  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Sambucus nigra - Holunder  
Syringa vulgaris - Flieder  
und andere Wild- und Ziersträucher  
9.2. Pflanzabstände: Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten: Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden. An Straßen müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.  
9.3. Für die im Geltungsbereich zum Erhalt vorgesehenen Gehölzbestände soll im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens darauf geachtet werden, dass während der Bauarbeiten die einschlägigen Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Gehölz- und Vegetationsbeständen auf Baustellen) eingehalten werden, einschließlich der erforderlichen Auflagen.  
9.4. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.  
9.5. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zu Wiederverwendung zu sichern.  
9.6. Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.  
9.7. Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.  
9.8. 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.

### C Nachrichtliche Übernahmen

- 1 anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG  
  
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 .....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)  
  
Gemeinde: Alling, den .....  
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 01.07.2014 gefasst und am 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 16.02.2016 bis 17.03.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 16.02.2016 bis 17.03.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 18.10.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.10.2016 hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 29.11.2016 stattgefunden (§ 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.10.2016 hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 29.11.2016 stattgefunden (§ 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).  
Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2017 bis 30.01.2017 bis 03.03.2017 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.2017 wurde vom Gemeinderat am 14.03.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
  
Alling, den .....  
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; 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 am 14.03.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
  
Alling, den .....  
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)