

Gemeinde **Aliling**
Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan „Holzkirchen Südwest“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80339 München
Gründer: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Az.: 610-41/2-27 Bearb.: ne/ba

Plandatum 17.01.2012, redaktionell geändert am 24.04.2012

Die Gemeinde Aliling 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 vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Ortsabrundungssatzung „Holzkirchen West“ i.d.F.v. 22.07.2008

A Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Mobilfunkanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
 - GR = 125 maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen, z.B. 125 qm.
 - Für die Flurnummer 2707 darf die höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.
Für die Flurnummern 2786/1 und 2786 darf die höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO um maximal 100% überschritten werden.
 - Für die Flurnummer 2707 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, und Vordächern um 35 % überschritten werden. Für Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen von maximal 4,0 m zulässig. Die Errichtung von Wintergärten ist nicht zulässig.
Die zulässige Grundfläche für die Flurnummern 2786/1 und 2786 darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächern und Wintergärten um 20 % überschritten werden. Für Terrassen und Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenzen von maximal 2,5 m zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Höhe der Hauptgebäude**
 - Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.
 - WH = 4,50 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. oberer Wandabschluss, z.B. 4,50 m.
- Bauliche Gestaltung**
 - Satteldach
 - Walmdach
 - 30° - 35° max. zulässige Dachneigung, z.B. 30° - 35°
 - Geneigte Dächer sind mit ziegelroten bis kupferbraunen Dachpfannen oder Biberschwänzen auszubilden.
 - WD** Walmdach
 - SD** Gleichschichtiges Satteldach
 - FD** Flachdach
 - Dachoberstände dürfen am Ortsgang max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.
 - Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.
 - Dachflächenfenster sind nur bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis zu einer Rohbauzeiggröße von 2 qm und einer Gesamtbreite von höchstens 1/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig.
 - Flachdächer sind begrünt auszubilden.
 - Balkone dürfen eine maximale Tiefe von 1,80 m aufweisen.
- Garagen und Stellplätze, Nebengebäude**
 - Ga-St** Fläche für Garagen und Stellplätze
 - Carports mit geschlossener Rück- und Seitenwand
 - Garagen und oberirdische Stellplätze dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Baukörper errichtet werden.

- Anstelle von Garagen oder oberirdischen Stellplätzen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen mit geneigten oder flachen Dächern zulässig.
- NA** Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
- BU** Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Die Wandhöhe für Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser, Garagen/Carports) wird mit max. 3,00 m festgesetzt.
- Pro Wohneinheit sind bis 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Als Besucherstellplätze sind zusätzlich 10% der notwendigen Stellplätze nachzuweisen.
- Verkehr**
 - Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Ein- und Ausfahrt
- Befestigte private Fläche: Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breittufiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche)
- Einfriedungen
 - Entlang der öffentlichen Straßen sind Grundstückseinfriedungen nur mit senkrechten Holzlatten zulässig. Stauräume bei den Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden. Entlang von Grenzen zwischen den Parzellen sind auch mit heimischen Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
Als maximale Zaunhöhe wird 1,0 m festgesetzt. Zaunsockel sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen gestattet mit einer Höhe von nicht mehr als 10 cm über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante.
- Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.
Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.

- Grünordnung**
 - Baum zu pflanzen
 - Baum kann entfallen
 - Baum zu erhalten
 - Ortsrandeingerüstung; die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - Die un bebauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe über 50 cm sind unzulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind unzulässig.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten zu erhaltenden Bäume sind im Bestand zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.
Auf den privaten Grundstücken sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen.
- Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen:
 - Laubbäume, Stammumfang 16-18cm
 - Wildobst und Obstbäume, Stammumfang 14-16cm
- 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 in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken, Thuja und Scheinzypressen sind unzulässig.

- Maßangaben**
Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m
- Sonstige Planzeichen**
Spielplatz
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - vorhandene Haupt-/Nebengebäude
 - zu beseitigende Gebäude
 - Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 2786/1
 - Bauteilnummer, z.B. B6
 - Gebäude unter Denkmalschutz
 - Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - wichtige Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
 - Wasserschutzgebiet
 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.
 - Auf mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.
 - Hinweise zur Wasserwirtschaft
 - 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.
 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 - Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 - 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.
 - Eine Versenkung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sind die RiStVag (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.
 - In Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung des Landratsamts Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet des ZVzVW der Ampergruppe für die Zone III B zu beachten. Die Mengengrenzungen in § 3 Abs. 1 Nr. 3.2 und 3.3 sowie das Verbot des § 3 Abs. 1 Nr. 3.4 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Aliling, 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.
 - 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.
- Hinweise zur Denkmalschutz**
 - Für Umbau und Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude sowie für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Hinweise zur Grünordnung**
Aliling, den
- Pflanzliste**
Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen und der privaten Gartenflächen werden folgende Arten empfohlen:

Laubbaum:	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Rotbuche
Fagus sylvatica	Walnuss
Juglans regia	Stieleiche
Quercus robur	Eberesche, Mehlbeere, Eisbeere, Speierling
Sorbus l.s.	Wildbirne
Tilia cordata	
- Wildobst:

Malus Hybriden	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
- Obstbäume: regionaltypischen Sorten

- Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
 - Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
 - Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.
 - 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.
 - Es ist die DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu befolgen.
- 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 Planarstellung: 1 : 500
- Planfertiger: München, den
.....
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Aliling, den
.....
.....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke**
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.09.2011 gefasst und am 10.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.09.2011 hat in der Zeit vom 19.10.2011 bis 21.11.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.09.2011 hat in der Zeit vom 19.10.2011 bis 21.11.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.01.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.01.2012 hat in der Zeit vom 10.02.2012 bis 12.03.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.01.2012 hat in der Zeit vom 10.02.2012 bis 12.03.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.2012, redaktionell geändert am 24.04.2012, wurde vom Gemeinderat am 24.04.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
 - 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 17.01.2012, redaktionell geändert am 24.04.2012, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Aliling, den
.....
.....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)
- Aliling, den
.....
.....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)