

Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Gewerbegebiet westlich der St 2069**
1. Änderung

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uthlandstr. 5, 80336 München
Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Az.: 610-41/2-8 Bearb.: ne

Plandatum
07.07.2005
12.07.2005
22.07.2008
21.10.2008/20.01.2009 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– diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung
- 1.2. Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt für ihren Bereich die Festsetzungen des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der St 2069“.
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1. **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- 2.2. Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen, Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- 2.3. Je Baugrundstück sind bis zu zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 2.4. Unzulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke sowie für sonstige Religionsgemeinschaften.
- 2.5. Vergnügungstätten sind allgemein zulässig, mit Ausnahme von Vergnügungstätten mit sexueller Zielrichtung wie z.B. Bordelle und Swingerclubs.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1. **0,5** Höchstzulässige Grundflächenzahl je Baugrundstück. Bei Grundstücksteilungen ist die festgesetzte Nutzungsziffer in jedem Teilbereich der Grundstücke einzuhalten.
- 3.2. Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit erforderlich, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden.
- 3.3. Die höchstzulässige Firsthöhe, gemessen zwischen der natürlichen bzw. der nach der Straßenausbauplanung sich ergebenden Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Dachs (z. B. Firstpunkt), darf maximal 11,8 m betragen.



- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1. Offene Bauweise
- 4.2. Baugrenze
- 4.3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1. Die Dächer sind als Sattel-, Tonnen- oder in der Höhe versetzte Putzdächer auszubilden, wobei die Hauptfirstrichtung beim Satteldach und beim versetzten Putzdach in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren ist. Flachdächer sind nicht zulässig.
- 5.2. Dächer mit Ziegeleindeckung dürfen bis 25° Dachneigung haben. Ansonsten wird eine Dachneigung von 15° ± 3° vorgeschrieben.
- 5.3. Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zugelassen; Blecheindeckung nur in beschichteter Ausführung oder als Titanzink.
- 5.4. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind zulässig, soweit sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.
- 5.5. Für Außenwände ist nur hell verputztes Mauerwerk und naturfarbene Holzverschalung zulässig. Sonstige Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Form und Farbe der Gestaltungsabsicht entsprechen. Grelle und übermäßig auffallende Fassaden sind unzulässig.
- 6 Werbeanlagen
- 6.1. Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Dachtraufe oder an der Giebelseite von Gebäuden zulässig.
- 6.2. Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind unzulässig.
- 7 Garagen und Stellplätze
- 7.1. Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Pflanzstreifen.
- 7.3. Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind durch Bäume (je 5 Stellplätze ein Baum heimischer Art).

- 8 Einfriedungen
- Als Einfriedung sind bis zu 1,80 m hohe Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben. Sie sind von der Straßenbegrenzungslinie sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mindestens 2 m zurückgesetzt innerhalb der jeweiligen Gehölzpflanzung zu errichten.
- 9 Verkehr
- 9.1. Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 9.2. Öffentliche Verkehrsfläche
- 9.3. Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche
- 9.4. Straßenbegleitgrün
- 9.5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9.6. Die als Straßenbegleitgrün im Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind – mit Ausnahme der Baumschulen für die zu pflanzenden Alleebäume – versickerungsfähig zu pflastern oder als Schotterrassen zu befestigen und so anzulegen, dass darauf geparkt werden kann.
- 9.7. Im Gewerbegebiet sind pro Betriebsgrundstück bis zu zwei Grundstückszufahrten (bzw. Ein- und Ausfahrten) zulässig. Die im Plan festgesetzten Grünstreifen dürfen dafür unterbrochen werden.
- 10 Grünordnung
- 10.1. Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie für Stellplätze benötigt werden. Mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluss auszubilden und pro 200 qm angefangener Fläche mit mind. 1 Baum und 5 Sträuchern zu bepflanzen (s. Nr. 10.6).
- 10.2. Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Arten und Größen (s. Nr. 10.6)
- 10.3. Private Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (s. Nr. 10.6)
- Öffentliche Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (s. Nr. 10.6).
- Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 mal 1,5 m zu pflanzen. Je 12 lfm. Pflanzstreifen ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

- 10.4. Entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird beiderseits je ein 1,00 m breiter Pflanzstreifen für Gehölze wie unter Nr. 10.6 festgesetzt.
- 10.5. Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) im Straßenraum dürfen nur für die notwendigen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
- 10.6. Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten sowie Pflanzgrößen bindend:
- Bäume:** Esche, Ulme, Eiche, Grauerle, Sandbirke, Moorbirke, Hainbuche, Spitzahorn, Salweide, Eberesche, Traubenkirsche, Wildkirsche, Zitterpappel;
- Sträucher:** Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Kreuzdorn, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche, Strauchweiden, Wildrosen;
- Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
- Pflanzgröße: verpflanzt, Größe mind. 60 bis 100 cm.
- 10.7. 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 Versorgung
- Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 12 Vermaßung
- Maßangabe in Metern, z. B. 6,00 m

- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 20 kV-Erdkabel E.ON-Bayern AG
- 2 Nutzungsschablone
- | | | | |
|-----|---------|------------------|-----------------|
| GE | o | Art der Nutzung | offene Bauweise |
| 0,5 | FH 11,8 | Grundflächenzahl | Firsthöhe |
- 3 Hinweise zur Wasserwirtschaft
- 3.1. 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.
- 3.2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 3.3. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenleitungen werden nicht zugelassen.
- 3.4. Bei der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen, Grundstückszufahrten u. a. befestigten Hofflächen 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.
- 3.5. Eine Versenkung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen sind die RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten.
- 3.6. Unter der Geländeoberfläche liegende Kellerbauwerke einschließlich der Lichtschächte müssen als wasserdichte Bauwerk aus Grundwasserneutralen Materialien errichtet werden, sofern die Gründungsohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.
- 3.7. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern (dichte auftriebssichere Wanne bis mind. 0,50 m über den höchsten Grundwasserstand).

3.8. 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 Mengengrenzen 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 Gliching, Landkreis Starnberg, für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Ampergruppe vom 10.12.2002 sind zu beachten.

4 Denkmäler
Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

5 Immissionen
Auf gelegentliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.

6 Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist bei der Baueingabe jedem Vorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Maßgaben dieses Bebauungsplans berücksichtigt sind.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

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

Planfertiger: München, den

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den

(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 19.04.2005 gefasst und am 01.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 12.07.2005 hat in der Zeit vom 01.09.2005 bis 07.10.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 12.07.2005 hat in der Zeit vom 01.09.2005 bis 07.10.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 12.07.2005 hat in der Zeit vom 01.09.2005 bis 07.10.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 21.10.2008 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.10.2008 hat in der Zeit vom 05.12.2008 bis 09.01.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.10.2008 unter Berücksichtigung der in den Sitzungen vom 20.01. und 17.03.2009 gefassten Beschlüsse wurde vom Gemeinderat am 17.03.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.10.2008 unter Berücksichtigung der in den Sitzungen vom 20.01. und 17.03.2009 gefassten Beschlüsse wurde vom Gemeinderat am 17.03.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Alling, den

(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung 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 21.10.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Alling, den

(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)