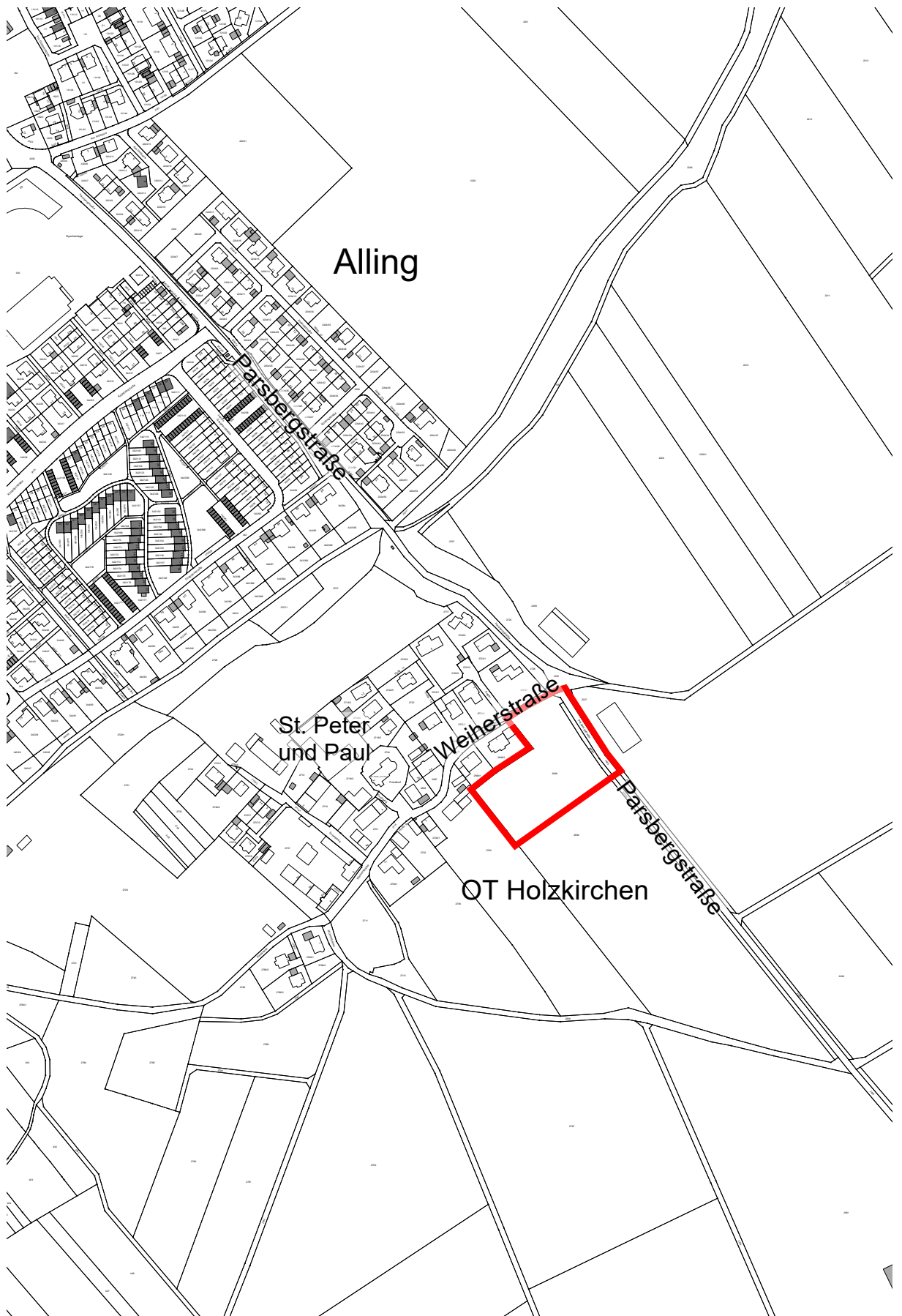


Gemeinde	Alling Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	„Holzkirchen Ost“
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Mergenthaler, Kieweg QS: Jäger
Aktenzeichen	ALI 2-46
Plandatum	24.02.2026 (Vorentwurf)

Satzung

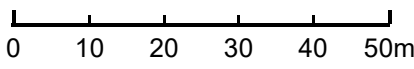
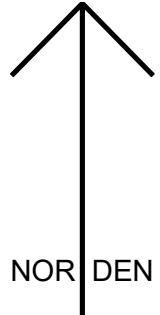
Die Gemeinde Alling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2025.


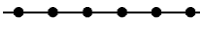
Gemeinde Alling

Bebauungsplan "Holzkirchen Ost"
Vorentwurf | 24.02.2026 | Seite 3



A Festsetzungen


1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von Bezugsflächen hinsichtlich festgesetzter Grundfläche gem. A3.1 sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten gemäß A3.2 und A3.3

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es ist ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm.
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15% der gemäß A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl nach A3.3 ist einzuhalten.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche nach A3.1 und A3.2 kann durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 100% überschritten werden; ausgenommen hiervon sind die Parzellen 9,10 und 12, für die eine Überschreitung von bis zu 140% zulässig ist.
- 3.4  **558,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 558,0 m ü. NHN
- 3.5 Es ist eine max. zulässige Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Für die Parzellen 1, 2 und 3 wird die Wandhöhe vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Für die Parzellen 4-18 wird die Wandhöhe vom höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.
- 3.6 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt min. 0,15 Meter über der Geländeoberkante und max. 0,3 Meter über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3.7 Bei Doppelhäusern wird die max. zulässige Wandhöhe zwingend festgesetzt.
- 3.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise


4.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  nur Doppelhäuser zulässig

4.2  Baugrenze

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen/ Carports
Garagen/ Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten (A3.4).

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern.

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 10 m² sind je Baugrundstück zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.5 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom modellierten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dächer sind nur als symmetrische Satteldächer zulässig.




6.2  festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.3 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 20° bis 30°.




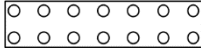
6.4 Die Dachflächen sind im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

- 6.5 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. An einer Traufseite ist ein Quergiebel oder Standgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Wandlänge zulässig. Die Wandhöhe des Quergiebels oder Standgiebels darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten. Der First des Quer-/Standgiebels muss mindestens 40 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.
- 6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
- 6.7 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung hinsichtlich Material und Farbe auszuführen.
- 6.8 Die Tiefe des Gebäudes, die senkrecht zur festgesetzten Firstrichtung gemessen wird, darf max. 11 m betragen.

7 Verkehrsflächen

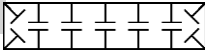
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Fuß- und Radweg
- 7.4 Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten.

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche
- 8.2  zu erhaltender, vermessener Baum
- 8.3  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2,0 m abweichen.
- 8.4  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter Sträucher im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: 1x verpflanzt, 100 bis 150 cm, 8 Triebe.

- 8.5 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum (siehe Artenliste unter den Hinweisen) zu pflanzen. Laubbäume sind als Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstamm, mind. 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 8 - 10 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.6 Entlang der Erschließungsstraßen und zur freien Landschaft sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 8.7 Die Pflanzung von nicht standortgerechten, immergrünen und wuchsdominanten Gehölzen ist unzulässig.
- 8.8 Gemäß A 8.2, A 8.3, A 8.4 und A 8.5 festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Bei Ausfall oder Entfernen sind Gehölze in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität nach spätestens einer Vegetationsperiode auf demselben Grundstück zu ersetzen.
- 8.9 Unbebaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Unzulässig sind Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).


9 Natur- und Artenschutz

- 9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.2 Die Ausgleichsfläche auf Flurstück xx der Gemarkung xx wird den Eingriffs-Flurstücken xx der Gemarkung xx zugeordnet.
- 9.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm und bis zu einer max. Höhe von 1,2 m auszuführen.

10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen


- 1  Trinkwasserschutzgebiet (erweiterte Schutzzone IIIb)
(WVA Puchheim – 2210783300341)

C Hinweise

- 1 Flurstücke, Grundstücke

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze


- 1.2 2699 Flurstücksnummer, z.B. 2699

- 1.3  vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung

- 2 Bebauung

- 2.1  bestehende Bebauung

- 3 Gelände

- 3.1  Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN,
z.B. 495,5 m ü. NHN

- 4 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Alling in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung

- 5 Grünordnung

- 5.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

- 5.2 Bei baulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

- 5.3 Die Pflanzung folgender standortgerechter heimischer Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume mit einer Endwuchshöhe > 20 m):

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
 Quercus robur – Stiel-Eiche
 Tilia cordata – Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume mit einer Endwuchshöhe > 10 und < 20 m):

Acer campestre – Feld-Ahorn
 Alnus incana – Grau-Erle
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Juglans regia – Walnuss
 Pinus sylvestris – Wald-Kiefer
 Populus tremula – Zitter-Pappel
 Prunus avium – Vogel-Kirsche
 Pyrus pyraeaster (communis) – Wild-Birne
 Salix alba – Silber-Weide
 Sorbus domestica – Speierling

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume mit einer Endwuchshöhe < 10 m):

Acer monspessulanum – Felsen-Ahorn
 Crataegus lavalleyi – Apfel-Dorn
 Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weiß-Dorn
 Malus sylvestris – Wild-Apfel
 Sorbus aria – Mehlbeere
 Sorbus torminalis – Elsbeere

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne
 Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylus avellana – Haselnuss
 Crataegus laevigata – Zweigr. Weißdorn
 Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
 Frangula alnus – Faulbaum
 Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
 Ligustrum vulgare – Liguster
 Prunus spinosa – Schlehe
 Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
 Rosa arvensis – Feld-Rose
 Salix caprea – Sal-Weide
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus – Wasser-Schneeball
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

- 6 Artenschutz

- 6.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

6.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

7 Bauanträge

7.1 Den Bauanträgen sind nach Möglichkeit 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.

7.2 Es wird empfohlen auf jedem Grundstück geeignete Fahrradabstellanlagen vorzusehen.

8 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9 Immissionsschutz

9.1 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

9.2 Das Fahrtrecht und die vorrangige Nutzungsbestimmung der Feldwege für den landwirtschaftlichen Verkehr sind zu beachten.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 11 Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Gemeinde Alling, den

.....
Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet/ eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.
7. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.

8. Die Gemeinde Alling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Alling, den

(Siegel)

.....
Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister

9. Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom, Az. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Fürstfeldbruck, den

(Siegel)

10. Ausgefertigt

Alling, den

(Siegel)

.....
Stefan Joachimsthaler, Erster- Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Alling, den

(Siegel)

.....
Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister