

Gemeinde	Alling Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	„Parsbergstraße Ost II“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-14 Bearb.: Ge/Rau/Man
Plandatum	25.01.2000 14.03.2000 04.07.2000 10.10.2000

Begründung

Inhalt

1	Planungsvorgaben
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets
3	Geplante bauliche Nutzung
4	Maß der baulichen Nutzung
5	Flächenbilanz
6	Verkehrerschließung
7	Grünordnung
8	Immissionsschutz
9	Ver- und Entsorgung

1 Planungsvorgaben

Die Gemeinde Alling verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.1997, rechtswirksam seit dem 26.03.1998. Darin ist auf der Ostseite der Parsbergstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, unterteilt in drei Bauabschnitte, die nacheinander entwickelt werden sollen. Der Bauabschnitt I ist bereits realisiert (Bebauungsplan Parsbergstraße Ost vom 16.09.1987). Nun wird das Verfahren für den Bauabschnitt II durchgeführt. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das 0,98 ha große Bebauungsplan-Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Alling. Es schließt an das bestehende Wohngebiet „Parsbergstraße Ost“ (Am Hirthaus) an. Gleichzeitig wird in diesem Zusammenhang das letzte Teilstück des überörtlichen Radwanderwegs Germering - Schusterhäusl - Alling verwirklicht.

Naturräumlich ist das Gebiet am Rand einer nacheiszeitlichen Schmelzwasserrinne gelegen. Der Boden ist flachgründig und nahezu eben. Zwischen der Parsbergstraße und dem Gelände besteht ein Höhenunterschied von ca. 1 m. Der Untergrund besteht aus Kalkschotter. Das Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter Gelände. Die potentiell natürliche Vegetation ist der Erlen-Eschen-Auwald. Die überplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Sie weist keinen Gehölzbewuchs auf.

Alling wird von der MVV-Buslinie Nr. 845 mit Anschluss zum rd. 8 km entfernten S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen bedient. In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befinden sich die Grundschule, der Kindergarten, die Mehrzweckhalle mit Sportplatz und das Pfarrzentrum.

3 Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmemöglichkeiten sind jedoch nicht zulässig, weil sie der Entstehung eines ruhigen, ländlichen Wohngebiets entgegenstehen würden. - Es werden Doppel- und Einzelhäuser in offener Bauweise geplant. Die Doppelhäuser direkt an der Parsbergstraße sind ebenso wie beim benachbarten Bauabschnitt I zwingend 2-geschossig zu errichten. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds werden die Einzelhäuser am nordöstlichen Ortsrand eingeschossig (nur ein Vollgeschoss) geplant, wobei das Dach für Aufenthaltsräume ausbaufähig ist. Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung sollen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zugelassen werden. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. Garagen übersteigen.

Das Bebauungskonzept sieht 10 Einzelhäuser und 3 Doppelhäuser (bzw. 6 Doppelhaushälften) vor. Dies ergibt 16 Bauparzellen.

4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Baudichte wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundfläche pro Bauraum festgesetzt. Am nordöstlichen Ortsrand, wo das Baugebiet in die freie Landschaft hinaus wirkt, ist eine lockere, eingeschossige Bebauung vorgesehen. Im Dach dieser Gebäude ist zwar der Ausbau für Aufenthaltsräume mit entsprechender Belichtung möglich, jedoch nur so weit, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO ergibt. Die Garagen sollen in das Hauptgebäude integriert werden. - Im übrigen Baugebiet sind Wohnhäuser mit höchstens bzw. zwingend zwei Vollgeschosse vorgesehen. Der Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dach ist in geringem Umfang ebenfalls möglich.

Die zulässige Grundfläche aller Bauräume beträgt in der Summe 1.780 qm. Die höchstzulässige Geschossfläche aller Bauräume ergibt zusammen 2.860 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche (siehe Ziff. 5), errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,21 GRZ sowie eine höchstmögliche Geschossflächenzahl von 0,34 GFZ. Rechnet man pro Person im Durchschnitt eine Geschossfläche von 40 bis 45 qm, so ergibt sich für das geplante Baugebiet eine Einwohnerzahl von ca. 63 bis 71 Personen. Durch die Möglichkeit, Aufenthaltsräume in Dachgeschossen unterzubringen, kann sich diese Zahl noch etwas erhöhen.

5 Flächenbilanz

Ohne den Straßenraum der Parsbergstraße, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist, hat das Baugebiet eine Gesamtgröße von 9.820 qm. Bezogen auf die Bau- und Verkehrsflächen, ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nettobauflächen	ca. 8.450 qm – 86%
Öffentl. Verkehrsflächen (einschl. Straßenbegleitgrün)	ca. 1.370 qm – 14%
Bruttobaufläche	ca. 9.820 qm – 100%

6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Parsbergstraße her durch eine u-förmige Ringstraße, wobei noch offen ist, ob es zweckmäßig ist, eine Einbahnregelung zu treffen. Eine spätere Weiterführung in Richtung des Bauabschnitts III ist vorbereitet. Die Erschließungsstraße im Innern des Gebiets soll verkehrsberuhigt als gemischt genutzte Anliegerstraße, d. h. ohne separate Fußwege mit Hochbord, ausgebaut werden. Sie erhält eine 4,5 m breite, asphaltierte Fahrbahn mit einem 1,5 m breiten Seitenstreifen (Straßenbegleitgrün), auf dem Alleebäume gepflanzt werden. Dieser soll breitfugig mit großformatigen Steinen gepflastert werden, so dass darauf geparkt werden kann. Jeweils auf der anderen Straßenseite wird ein schmaler, nur 0,5 m breiter Seitenstreifen in gleicher Weise, aber ohne Alleebäume, angelegt. Beide Seitenstreifen haben die Aufgabe, das Niederschlagswasser von der Verkehrsfläche aufzunehmen und zu versickern.

Im Nordwesten des Baugebiets ist eine Fußwegverbindung zu der öffentlichen

Grünfläche festgesetzt, die als Verbindungsglied (mit Kinderspielplatz) zwischen den Bauabschnitten I und II liegt.

Die Parsbergstraße wird in ganzer Breite in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, weil sie zum Zweck eine Verkehrsberuhigung umgebaut werden soll. Es wird immer wieder bemängelt, dass insbesondere aus Richtung Germering am Ortseingang von Alling zu schnell gefahren wird. Der Verkehr soll in Höhe des neuen Baugebiets verlangsamt werden, was einerseits durch eine seitliche Ausschwenkung um rd. 4,0 m und andererseits durch eine Änderung der Vorfahrtregelung an der Einmündung der Kapellenstraße erreicht wird. Der Straßenzug Kapellenstraße - nordwestliche Parsbergstraße soll eine abknickende Vorfahrt erhalten. Der Verkehr von der südöstlichen Parsbergstraße stößt in der Kurve auf die bevorrechtigte Straße und wird wartepflichtig. Der Einmündungsbereich ist so dimensioniert, dass auch größere landwirtschaftliche Arbeitmaschinen keine Probleme haben werden. Die geplante Abschwenkung der Parsbergstraße hat außerdem den positiven Effekt, dass vor der bestehenden Kapelle eine rd. 4,5 m breite Grünfläche angelegt wird und so ein größerer Abstand zum Fahrbahnrand entsteht.

Ein weiteres Verkehrsziel, das mit dem Bebauungsplan erreicht werden soll, ist die Fertigstellung des überörtlichen Radwegs von Germering über Schusterhäusl nach Alling. Bis zu Hangkante in Holzkirchen ist der Radweg schon vorhanden. Jetzt soll noch die Lücke bis in den Ort Alling geschlossen werden, und zwar in der Form eines 3,0 m breiten kombinierten Fuß- und Radwegs (F + R) neben der Parsbergstraße. Den Grunderwerb hat die Gemeinde Alling schon getätigt. Das baurechtliche Verfahren erfolgt bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Der Fuß- und Radweg verläuft auf der Trasse der Erdgas-Hochdruckleitung, die im Boden verlegt ist.

7 Grünordnung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und landschaftsgerecht gestaltet werden. Der Straßenraum wird jeweils auf einer Seite mit Straßenbäumen gegliedert. Auf der Nordseite, wo ein neuer Ortsrand entsteht, wird entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung eine 3,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese besteht aus heimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern), die im Verband zu pflanzen sind, damit die gewünschte Wirkung erreicht wird. Um den Unterhalt sicher zu stellen, ist dieser Pflanzstreifen nicht dem Baugebiet vorgelagert, sondern er gehört zu den Baugrundstücken, die, soweit sie nicht überbaut sind, gärtnerisch zu gestalten sind.

Je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und 10 Sträucher heimischer Arten zu pflanzen. So ist eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet. - Über diese Mindestfestsetzungen hinaus, die im öffentlichen Interesse liegen, ist es jedem Gartenliebhaber freigestellt, wie er seinen Privatbereich gestaltet.

Durch die vorgenannten Grünordnungs-Festsetzungen bzw. naturfördernden Maßnahmen wird den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung getragen. Dadurch kann gemäß Art. 1 Abs. 1 AGBauROG auf die strikte Anwendung der sogenannten Eingriffsregelung nach Maßgabe des

Bayerischen Leitfadens verzichtet werden.

8 Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen sind insofern erforderlich, als bei den Doppelhäusern direkt an der Parsbergstraße die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern nicht auf den der Parsbergstraße zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden sollen. Darüber hinaus stellt die zwingend zweigeschossige Bauweise der Doppelhäuser an der Parsbergstraße einen gewissen Lärmschutz für die dahinter gelegenen Wohnhäuser dar. Auf mögliche Immissionen, die von der benachbarten Landwirtschaft ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Alling.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserverbands Ampergruppe Eichenau.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstenfeldbruck.

Entlang der Parsbergstraße ist die Erdgas-Hochdruckleitung der Erdgas Südbayern GmbH verlegt. Sie ist mit ihrem Schutzstreifen nachrichtlich im Plan eingetragen. Eine Versorgung des neuen Baugebiets mit Erdgas ist jederzeit möglich und wird angestrebt.

Gemeinde:

Alling, den

.....
(Erster Bürgermeister)