

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde ~~Markt~~ ~~Stadt~~ Alling vom 18.5.82

für das Gebiet

Alling Ost I

umfassend die Grundstücke

Flurnr. 131, 131/1, 131/2, 131/3 und 2181 Teilfläche

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Arch. Jochen Süffels 8034 Germaring, Zweigstr. 6

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde — vom 10.4.1975 entwickelt.

oder¹⁾

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde — vom ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

oder¹⁾

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):~~

oder¹⁾

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):~~

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- Markt- Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.~~

oder¹⁾

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- Markt- Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Ordnung der städtebaulichen Entwicklung
Sicherung von Gemeinbedarfsflächen
maßvolle Ausweisung von Wohnbauland

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 400 m — ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ — östlich — des Ortskerns von Alling

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete —
Flurnr. 162/159/121/127/2181 Antonistr.

Es hat eine Größe von 1.38 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	----- m	Volksschule	ca. 400 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	ca. 100 m	Versorgungsläden	ca. 300 m
Kirche	ca. 800 m		

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — ~~fällt nach~~ ~~steil~~ ~~stark~~ ~~ab~~

Das Grundwasser liegt ca. 1.8 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~folgende~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

Flurnr. 131/ und 131/2

Es ist kein ~~folgender~~ Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgem. Wohngebiet	13.508 qm	131, 131/1, 131/2

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes (im Einzelfall gebende Angaben zulassen!)

I + D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen
 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

25 Garagen und ----- PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 80 Einwohner mit ca. 15 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	1.1779	ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0.1729	ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))			1.3508 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen			0.0330 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen			----- ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))			1.3838 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	97	%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	3	%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	-----	%
	100	%

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	87	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	13	%
	100	%

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von ca. 22 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von ca. 26 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Antoni Straße und die Am Göppenbüchl Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Reihenfolgen~~ hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ geplante zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Alling ~~Verbandes~~ ~~des~~ ~~Verbandes~~.
Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ geplante zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ ~~Verbandes~~ Ampergruppe ~~des~~ Abwasser ~~Verbandes~~ Ampergruppe Eichenau. Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ möglich.
~~folgende für das Baugebiet geplante Sammelentsorgungsanlage~~
~~Einzelanlagen und ~~Verfahren nach DIN 4261~~~~
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de Isar Amper WERke

Kosten DM	Einnahmen DM
258.250.-	238.590.-
Summe:	
258.250.-	238.590.-

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich:
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
Folgekosten durch Schenkung gedeckt
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des
Sportplatzes), nämlich
4.
5.
6.

Summe:

Der Gemeinde / ~~XXXXXX~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme
 Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 19.660.- DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von 8.000.- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Finanzierung erfolgt durch Steuern und Abgaben.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

~~Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:~~

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

~~2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:~~

- a)
- b)
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BBauG)

zu Punkt 2 der Festsetzungen

Die untergeordneten Nebenanlagen werden nur ausnahmsweise zugelassen, damit die Gemeinde Alling einen Einfluß auf die Errichtung von Nebenanlagen z.B. für Kleintierhaltung bekommt.

In einzelnen Fällen kann die Tierhaltung das Normale übersteigen und evtl. zu einer Belastung für den Bereich werden.

zu Punkt 5 der Festsetzungen.

Die Beschränkung der Wohndichte auf 2 Wohnungen pro Haus wurde deshalb festgelegt, um die Errichtung von Familienwohnungen zu gewährleisten.

geändert: 18.11.82
geänderf: 25.02.83
geändert: 14.04.83

Germering, den 18.5.82

Ort, Tag

Alling, den 2. MRZ 1983

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. JOCHEN SUTTELS
ZWEIGSTR. 6, TEL. 089/8 41 90 18
8034 GERMERING MOHN.

Gemeinde Alling

Dienststelle

1. Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs 6 BBauG vom 9.12.82

mit 10.1.83 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

Alling, den 2. MRZ 1983

Ort, Tag

1. Ober-/Bürgermeister