

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

„Am Harl“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-13      Bearb.: Ge/Li/Man

Plandatum

12.03.2001

20.03.2001

09.10.2001

15.01.2002

12.11.2002

## Begründung

Inhalt

|    |  |
|----|--|
| 1  | Planungsvorgaben                             |
| 2  | Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes |
| 3  | Geplante bauliche Nutzung                    |
| 4  | Maß der baulichen Nutzung                    |
| 5  | Flächenbilanz                                |
| 6  | Verkehrerschließung                          |
| 7  | Grünordnung                                  |
| 8  | Eingriffs-/Ausgleichsregelung                |
| 9  | Immissionsschutz                             |
| 10 | 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. – In den Jahren 1998 bis 2000 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt; sie wurde in der Fassung vom 12.09.2000 rechtswirksam. Unter der Nr. 9 dieser Änderungsplanung wurde das vorliegende Baugebiet „Am Harl“, dort noch als Wohngebiet Alling Süd bezeichnet, als Allgemeines Wohngebiet (WA) neu ausgewiesen. Die Unterteilung in Baustufe I und Baustufe II sollte signalisieren, dass sich die geplante Bebauung zeitlich und räumlich von der Gilchinger zur Holzkirchner Straße entwickeln soll, nicht umgekehrt. An der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet Künneth sollen Immissionsschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Da in diesem Bereich nur nicht störende Büronutzung vorhanden ist, ist es nicht geboten, einen Wall oder eine Wand zu errichten. Vielmehr sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

## 2 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das rd. 2,3 ha große Planungsgebiet liegt im Süden der Ortschaft Alling zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Künneth (Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der St 2069“ von 1972 bzw. 1. Änderung von 1990) und der sog. Allbau-Siedlung (Bebauungsplan-Entwurf von 1963, nicht rechtsverbindlich). An drei Seiten ist das Gebiet von Bebauung umgeben. Die vierte Seite im Südosten ist landschaftlich offen; dort führt die Straße nach Holzkirchen den Hang hinauf.

Das Baugelände ist eben. Naturräumlich ist es am Rand einer nacheiszeitlichen Schmelzwasserrinne gelegen. Der Boden ist flachgründig. Der Untergrund besteht teils aus Kalkschotter, teils aus Lehm. 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. Die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Pfarrzentrum, Bürgerhaus und Rathaus sind fußläufig in 600 bis 800 m Entfernung vom geplanten Baugebiet zu erreichen. Das Sportgelände mit Kinderspielplatz und Vereinsheim befindet sich in unmittelbarer Nähe jenseits der Gilchinger Straße (St 2069).

## 3 Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zugelassen werden Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO, weil sie der Entstehung eines ruhigen, ländlichen Wohngebiets entgegenstehen würden. – Es werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise geplant. Während die Wohngebäude an der Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 349, die dem bestehenden Gewerbegebiet am nächsten gelegen sind, aus Gründen des Ortsbilds (harmonischer Übergang) und des Immissionsschutzes (Abschirmung) zwingend zweigeschossig zu errichten sind, gilt für alle übrigen Hauptgebäude, dass sie maximal zweigeschossig sein dürfen.

Zwei Bauräume auf der Südwestseite des Baugebiets sind bewusst größer vorgesehen. Hier können zwei Mehrfamilienhäuser für jeweils bis zu vier Wohneinheiten errichtet werden, denn es besteht in Alling ein Bedarf an erschwinglichen Eigentums- oder Mietwohnungen. Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung soll die Höchstzahl von vier Wohnungen je Wohngebäude nicht überschritten werden. Bei den übrigen, kleineren Bauräumen werden je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten für zulässig erklärt. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze übersteigen.

Das Bebauungskonzept sieht vor:

- 17 Einzelhäuser
- 3 Doppelhäuser (bzw. 6 DH-Hälften)
- 2 Mehrfamilienhäuser.

Dies ergibt 25 Bauparzellen. Je nachdem, ob pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte eine oder zwei Wohneinheiten eingerichtet werden, errechnet sich für das neue Baugebiet ein möglicher Einwohnerzuwachs zwischen 93 und 162 Personen.

#### 4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Baudichte wird im Bebauungsplan durch die maximal überbaubare Grundfläche pro Bauraum (GR) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im gesamten Baugebiet sind Wohnhäuser mit höchstens bzw. zwingend zwei Vollgeschossen vorgesehen. Ein Dachausbau über dem zweiten Vollgeschoss ist möglich, aber nur so weit, dass es kein Vollgeschoss im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO ergibt.

Die höchstzulässige Grundfläche aller Bauräume beträgt in der Summe 3.420 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche (siehe Ziff. 5), errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,21 GRZ sowie, nur unter Anrechnung der Vollgeschosse, eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 0,42 GFZ.

#### 5 Flächenbilanz

Ohne die Straßenfläche der Hartstraße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist, hat das Gebiet des Bebauungsplans eine Gesamtgröße von 22.752 qm.

Es setzt sich wie folgt zusammen:

|  |                    |         |
|--|--------------------|---------|
| Nettobauflächen  | ca. 16.094 qm      | 70,7 %  |
| Öffentliche Verkehrsflächen<br>(einschl. Straßenbegleitgrün) | ca. 4.273 qm       | 18,8 %  |
| Öffentliche Grünfläche                                       | ca. 2.385 qm       | 10,5 %  |
| Bruttobaufläche  | zus. ca. 22.752 qm | 100,0 % |

## 6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt einerseits von der Ortsverbindungsstraße nach Holzkirchen (Fl. Nr. 349) her, die an der Künne-Einfahrt in die Gilchinger Straße (St 2069) mündet, und andererseits von der bestehenden Hartstraße her. Der nordwestliche Ast der Hartstraße soll jedoch aus Sicherheitsgründen als Durchfahrt zur Gilchinger Straße und umgekehrt für Kraftfahrzeuge gesperrt werden und nur noch für Fußgänger und Radfahrer (z. B. zum Sportgelände) geöffnet bleiben. Die Fahrbahnbreiten der bestehenden Straßen bleiben ansonsten erhalten. Jedoch kommt an der Hartstraße noch ein 2,0 m breiter Fußweg und an der Ortsverbindungsstraße (Fl. Nr. 349) ein 2,5 m breiter Grünstreifen mit Alleebäumen hinzu.

Im Innern wird das Gebiet im Nordwesten durch eine neue Durchgangsstraße und im Südosten sowie in der Mitte durch zwei verschieden lange Sackstraßen erschlossen. Weil die Durchgangsstraße als Verbindung zwischen der Hartstraße und der Ortsverbindungsstraße (Fl. Nr. 349) auch den Verkehr aus den Wohngebieten Alling-Süd bzw. Altbausiedlung aufnehmen muss, bekommt sie mit 5,5 m eine etwas breitere Fahrbahn als die anderen Straßen (5,0 m) sowie einen Fußweg mit Hochbord. Die untergeordneten Straßen werden ohne separate Fußwege als gemischt genutzte Anliegerstraßen verkehrsberuhigt ausgebaut. Sie erhalten ein- oder beidseitig einen wenigstens 1,0 m breiten Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) der das Oberflächenwasser versickern lässt und im Winter den geräumten Schnee aufnimmt.

Der an der Hartstraße geplante separate, 2 m breite Fußweg wird nach Südosten durch das Wohngebiet hindurch ohne begleitende Fahrbahn bis zur Holzkirchner Straße fortgeführt.

Die Garagen der Baugrundstücke sind grundsätzlich mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten und dürfen davor nicht eingefriedet werden. So kann erreicht werden, dass Kraftfahrzeuge nur ausnahmsweise im öffentlichen Raum abgestellt werden.

## 7 Grünordnung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und landschaftsgerecht gestaltet werden. Da innerhalb des Geltungsbereichs bisher kein Gehölzbestand vorhanden ist, soll das Gebiet gut durchgrünt und am Ortsrand eingegrünt werden. Die Grünordnungsplanung ist in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden.

Alle Baugrundstücke sind auch gärtnerisch zu gestalten und jeweils mit mindestens einem Baum und 10 Sträuchern je 250 qm zu bepflanzen. Entlang den Straßen im Baugebiet sollen Alleebäume gepflanzt werden. Teils erfolgt dies im öffentlichen Raum (Straßenbegleitgrün), teils auf den Baugrundstücken jeweils als Hausbaum, was in der Gesamtheit wie eine Alleebepflanzung wirkt. So ist durch die Mindestfestsetzungen eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet. Darüber hinaus ist es jedem Gartenliebhaber freigestellt, wie er seinen Privatbereich gestaltet.

Am südöstlichen Baugebietsrand grenzt die künftige Bebauung an den Außenbereich. Zur Eingrünung des Gebiets wird dort ein 3 m breiter Ortsrandgehölzstrei-

fen neu geschaffen. Dem ist noch eine bis zu 30 m breite öffentliche Grünfläche vorgelagert, die im Flächennutzungsplan auch schon als Grünfläche dargestellt war bzw. ist. Sie soll z. B. als Wiese mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen gestaltet werden. Näheres wird in einem Freiflächengestaltungsplan festgelegt. So wird ein harmonischer Übergang von der bebauten zur natürlichen Landschaft entstehen, der außerdem ökologisch optimal ist.

8 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist eben und bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Eingriff erfolgt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA); die GRZ beträgt deutlich unter 0,3; der Versiegelungsgrad ist gering; es sind keine Biotope o. ä. berührt; im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann damit als gering angesehen werden.

Gemäß Ziffer 3.1 aus dem sogenannten „Bayerischen Leitfaden“ (Checkliste) liegen alle Bedingungen zur vereinfachten Vorgehensweise vor. Das bedeutet, dass über die geplante 2.385 qm große öffentliche Grünfläche hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

9 Immissionsschutz

Das neue Baugebiet grenzt im Südwesten an ein bestehendes Gewerbegebiet. Gegenüber der reinen Büronutzung, die dort besteht, wird deshalb eine Festsetzung getroffen, dass auf dieser Seite keine Fenster von Schlafräumen und von Kinderzimmern angeordnet werden dürfen. Dies betrifft nur die eine Bauzeile, die direkt an der Ortsverbindungsstraße (Fl. Nr. 349) gelegen ist.

10 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 Amperverbandes Eichenau.

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstentumbruck.

Gemeinde: Alling, den .....  
.....  
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)