

Gemeinde

# Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Griesfeld

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-12      Bearb.: Ge/Rau/Mie

Plandatum

29.04.1997

17.06.1997            (§ 3(1), § 4(1) BauGB)

16.09.1997            (§ 3(2) BauGB)

16.12.1997            (§ 1(2) BauGB-MaßnG)

Ergänzt lt. Genehmigungsbescheid des Landratsamts  
Fürstenfeldbruck vom 22.01.1998

## 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	Ver- und Entsorgung

## 1 Planungsvorgaben

Die Gemeinde Alling verfügt über einen aktuellen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.06.1993, der am 28.12.1993 unter Einschränkungen genehmigt worden ist. Er ist jedoch noch nicht rechtswirksam.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Bereich, der den Bebauungsplan "Griesfeld" umfaßt, als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer symbolischen Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Zeitpunkt, wann der Flächennutzungsplan Alling rechtswirksam wird, war im Sommer 1997 noch ungewiß. Da seitens der Bevölkerung ein dringender Wohnbedarf besteht und keine Verzögerung eintreten sollte, hat der Gemeinderat Alling in der Sitzung am 17.06.1997 beschlossen, den Bebauungsplan "Griesfeld" nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG aufzustellen. Zum einen liegen zahlreiche Anfragen nach Bauland vor; zum anderen sollen Wohnmöglichkeiten insbesondere für Einheimische geschaffen werden.

## 2 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Alling. Es schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet "Am Göppenbüchl" an und umfaßt die Flurnummern 121 (Teilfläche), 121/2 und 2181 (Teil des Weges bzw. der Straße). Die Größe des geplanten Baugebiets beträgt einschließlich der Zufahrtstraße Fl.Nr. 2181 ("Am Hirthaus") rd. 1,6 ha. Naturräumlich ist das Gebiet in einer nacheiszeitlichen Schmelzwasserrinne gelegen. Der Boden ist flachgründig und nahezu eben. Das Gelände fällt leicht nach Norden zum Starzelbach hin ab. Der Untergrund besteht aus Kalkschotter; der Grundwasserspiegel befindet sich rd. 2,0 m unter der Geländeoberfläche. Die potentiell natürliche Vegetation ist der Erlen-Eschen-Auwald. Die überplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland (Pferdekoppel) 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 in Alling befinden sich ein Lebensmittelgeschäft, die Grundschule, der Kindergarten, die Mehrzweckhalle mit Sportplatz, das Pfarrzentrum und in der Ortsmitte das neue Gemeindehaus mit der Feuerwehr.

## 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, wobei die Einzelhäuser, die eingeschossig sind, zum Ortsrand hin orientiert sind. Zwei Bauräume auf der dem bebauten Ort zugewandten Seite, also der Westseite, sind bewußt etwas größer vorgesehen. Hier sollen zwei Mehrfamilienhäuser für jeweils bis zu vier Wohneinheiten errichtet werden, denn es besteht ein Bedarf an erschwinglichen Eigentums- oder Mietwohnungen in Alling. 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 folgende Bauten vor:

- 11 Einzelhäuser,
- 6 Doppelhäuser (bzw. 12 DH-Hälften),
- 2 Mehrfamilienhäuser.

Dies ergibt 25 Bauparzellen.

#### 4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Baudichte wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Grund- bzw. Geschoßfläche pro Bauraum festgesetzt. Am nordwestlichen und am nordöstlichen Ortsrand, dort wo das künftige Baugebiet in die freie Landschaft hinaus wirkt, ist eine lockere, eingeschossige Bebauung vorgesehen. Im Dach dieser Häuser ist zwar der Ausbau von Aufenthaltsräumen mit entsprechender Belichtung möglich, jedoch nur so weit, daß das ausgebaute Dachgeschoß kein Vollgeschoß im Sinne von Art. 2 Abs. 4 BayBO ergibt. - Im Innern und auf der dem bebauten Ort zugewandten Seite des geplanten Baugebiets sind Häuser mit höchstens zwei Vollgeschossen vorgesehen. Der Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dach ist in geringem Umfang ebenfalls möglich.

Die zulässige Grundfläche aller Bauräume beträgt in der Summe 2.550 m<sup>2</sup>; die höchstzulässige Geschoßfläche aller Bauräume zusammen ergibt 3.810 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Nettobaufläche (siehe Ziff. 5), errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,20 GRZ sowie eine höchstmögliche Geschoßflächenzahl von 0,30 GFZ. Rechnet man pro Person im Durchschnitt eine Geschoßfläche von 40 bis 45 m<sup>2</sup>, so ergibt sich für das geplante Baugebiet eine Einwohnerzahl von ca. 85 bis 96 Personen. Durch die Möglichkeit, Aufenthaltsräume in Dachgeschossen unterzubringen, kann sich diese Zahl noch erhöhen.

#### 5 Flächenbilanz

Ohne die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltene Zufahrtsstraße "Am Hirthaus" (Fl.Nr. 2181) aber mit dem an dieser Straße geplanten Fußweg (Teilflächen von Fl.Nr. 121 und Fl.Nr. 121/2) hat das Baugebiet eine Gesamtgröße von ca. 15.850 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die einzelnen Flächen, ergibt sich folgende Bilanz:

Nettobauflächen	ca.	12.780 m <sup>2</sup>	–	81 %
öffentliche Grünflächen	ca.	660 m <sup>2</sup>	–	4 %
öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Straßenbegleitgrün)	ca.	2.410 m <sup>2</sup>	–	15 %
<hr/> Bruttobaufläche	ca.	15.850 m <sup>2</sup>	–	100 %

## 6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets Griesfeld erfolgt von der Parsbergstraße aus über die Straße "Am Hirthaus", die im hinteren Bereich noch staubfrei ausgebaut werden muß. Von da führt sie, wie bisher, als Feldweg weiter. Im Innern des geplanten Baugebiets wird eine Ringstraße zur Erschließung der Baugrundstücke vorgesehen, nachdem eine Alternativlösung mit mehreren Stichstraßen u.a. aus Sicherheitsgründen (z.B. bei Müllfahrzeugen) verworfen wurde. Mit Blick auf eine später einmal mögliche Weiterführung nach Norden in Richtung Griesstraße wird eine Baulücke dafür freigehalten und als Straße festgesetzt.

Während entlang der Straße "Am Hirthaus" ein 1,5 m breiter Fußweg vorgesehen ist, soll die Ringstraße im Innern des Baugebiets im Sinne der EAE 85/95 verkehrsberuhigt als gemischt genutzte Anliegerstraße ausgebaut werden. Vorgesehen ist eine 5,0 m breite, asphaltierte Fahrbahn mit einem 2,0 m breiten, mit Straßenbäumen bepflanzten Grünstreifen auf der einen Seite und einem 1,0 m breiten Grünstreifen auf der anderen Seite, - bzw. 1,0 m breite Grünstreifen auf beiden Seiten. Auf die Anlage von Gehwegen mit Hochborden wird ausdrücklich verzichtet. Die seitlichen Grünstreifen sollen mit Schotterrasen oder mit breitfugigem Großpflaster befestigt werden, so daß Pkw darauf parken können und dennoch der Niederschlag versickern kann.

Die Garagen sind auf den Grundstücken um mindestens 5,0 m zurückgesetzt angeordnet und dürfen nicht eingefriedet werden. So kann der Raum vor den Garagen als offener Besucherstellplatz dienen. Die Garagenzufahrt ist wasserdurchlässig zu befestigen, damit das Regenwasser versickern kann.

## 7 Grünordnung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und landschaftsgerecht gestaltet werden. Der Straßenraum wird durch Alleebäume gegliedert. Dort, wo kein ausreichend breiter Grünstreifen dafür vorhanden ist, ist vorgesehen, daß auf jedem Baugrundstück mindestens ein Hausbaum gepflanzt wird, der den Straßenraum mitträgt. Zur Ortsrandbegrünung ist auf der Nordwest- sowie der Nordostseite des Baugebiets ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist nicht dem Baugebiet vorgelagert, sondern die Signatur zeigt an, daß die zu pflanzenden Gehölze jeweils auf dem Baugrundstück bzw. auf der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden sollen. In ausreichender Dichte sollen standortgemäße Bäume und Sträucher gepflanzt werden, wobei die zu verwendenden Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation dieses Landschaftsraums (s.o. Ziff. 2) entsprechen. So wird eine dauerhafte Wirkung als Schutzpflanzung gewährleistet. Die Verwendung der genannten Gehölzarten gilt nur für diese Pflanzungen, die im öffentlichen Interesse liegen. Darüberhinaus ist es jedem Gartenliebhaber freigestellt, wie er seinen Privatbereich gestaltet.

Im Norden und im Osten des Baugebiets werden zwei Eckgrundstücke als öffentliche Grünflächen festgesetzt, wovon die nördliche als Kinderspielplatz vorrangig für 3- bis 6-jährige Kinder vorgesehen ist. Der Standort ist bewußt im Übergangsbereich zur freien Landschaft gewählt, wo es auch keine Verkehrsprobleme gibt. Bei einer eventuellen Baugebietserweiterung nach Norden bekäme diese Fläche eine zentrale Lage.

8 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.

In der Straße "Am Hirthaus" ist die Erdgashochdruckleitung der Erdgas Südbayern GmbH verlegt. Eine Versorgung des neuen Baugebiets mit Erdgas ist jederzeit möglich und wird angestrebt.

Gemeinde:

Alling, den .....

.....  
(Erster Bürgermeister)