

Begründung zum Bebauungsplan

der Gemeinde: Alling, Landkreis Fürstentfeldbruck

Planbezeichnung: Bebauungsplan "Parsbergstraße Ost"

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - 8000 München 2, Uhlandstraße 5

Az: 610-41/2-6

Plandatum: 07.08.1986

Umgriff: Flst.Nr. 2204 (Teil), 2203, 2181 (Teil),
2204/1 (Teil), 2205 (Teil), 2203/1
Gemarkung Alling

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Parsbergstraße Ost" wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling in der Fassung vom 12.05.75 entwickelt, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.04.1975 (Az: 223-6101-EBB 3-1) genehmigt wurde.

Die 1978 im Zuge der Gebietsreform eingemeindete Ortschaft Biburg ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf den nördlichen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Baustufe II in Alling einschließlich des öffentlichen Grünzugs. Der Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan stellt die Fortsetzung des nördlich angrenzenden Baugebiets (Baustufe I) dar, für das der Bebauungsplan Alling Ost I in der Fassung vom 20.04.83 rechtsgültig ist.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.1983 sieht die im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parsbergstraße Ost" angrenzende Grünfläche zukünftig als Dorfgebiet vor. Das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebiets

Das ca. 1 ha große Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der ca. 2.000 Einwohner zählenden Ortschaft Alling, die räumlich in einer nacheiszeitlichen Schmelzwasserrinne gelegen ist. Der Boden ist flachgründig und eben. Das Gelände fällt leicht nach Norden zum Starzelbach hin ab. Der Untergrund besteht aus Schotter; das Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter Gelände. Die potentiell natürliche Vegetation ist Erlen-Eschen-Auwald.

Alling wird von der MVV-Buslinie Nr. 845 mit Anschluß zum rd. 8 km entfernten S-Bahnhof Unterpfaffenhofen-Germering bedient.

In Alling befinden sich unmittelbar im Westen angrenzend an das Baugebiet Volksschule, Kindergarten, Sportplatz mit Mehrzweckhalle und Pfarrzentrum.

3. Geplante bauliche Nutzung und Flächenbilanz

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bruttobauland	ca. 10.600 qm	100 %
davon entfallen auf		
- öffentl. Verkehrsfläche	ca. 2.100 qm	19,8 %
- öffentl. Grünfläche	ca. 2.100 qm	19,8 %
- Nettobauland	ca. 6.400 qm	60,4 %

Das Nettobauland wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmemöglichkeiten als nicht zulässig erklärt werden, um den Gebietscharakter eines ruhigen, ländlichen Wohngebiets zu sichern.

Die zulässige Baudichte wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Geschoßfläche pro Bauraum festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 Vollgeschosse; für die 3 Bauvorhaben am östlichen Ortsrand wird sie auf ein Vollgeschöß begrenzt. Durch die Begrenzung der Traufhöhe auf 3,50 m und einer Satteldachneigung von 35° ist der Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß für Bauvorhaben am Ortsrand möglich, ohne ein weiteres Vollgeschöß nach Art. 2 (4) BayBO zuzulassen.

Die zulässige Größe der Geschoßflächen wird für 3 Bauvorhaben auf 180 qm, für 5 Bauvorhaben auf 240 bzw. 270 qm und für 2 Bauvorhaben auf 480 qm pro Bauraum festgesetzt, wobei letztere als Doppelhäuser festgesetzt sind.

Insgesamt ergeben sich somit folgende Baumassen:

3 Neubauten	à	160 qm GF	=	480 qm GF
1 Neubau	à	240 " "		240 " "
4 Neubauten	à	200 " "		800 " "
2 Neubauten	à	400 " "		800 " "
				<hr/>
				2320 qm GF

Damit ergibt sich folgende Geschoßflächenzahl:

$$\frac{2.320 \text{ qm Geschoßfläche}}{6.400 \text{ qm Nettobauland}} = 0,36 \text{ GFZ}$$

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Grenzregelungen gemäß § 80 ff BBauG erforderlich.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Parsbergstraße aus über den Goppenbüchl in Form einer Stichstraße mit Wendepunkt. Diese ist als 4,5 m breite Fahrbahn mit 1,5 m breitem Pflanzstreifen bzw. 0,5 m breitem Grünstreifen auf der anderen Straßenseite festgesetzt. Die Fahrbahn soll nach den Zielen eines verkehrsberuhigten Ausbaus gemischt genutzt werden; auf die Anlage von Gehwegen soll deshalb verzichtet werden.

Die Straße "Am Goppenbüchl" wurde bereits im Zuge der Verwirklichung des nördlichen Baugebiets "Alling Ost I" ausgebaut.

Die Parsbergstraße wird mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn festgesetzt, die westlich von einem 1,5 m breiten und östlich von einem 2,0 m breiten Gehweg begrenzt wird.

Die Garagen sind auf den Grundstücken um mindestens 5,0 m zurückgesetzt angeordnet, so daß die Garagenzufahrt als offener Besucherstellplatz verwendet werden kann. Die Garagenzufahrt ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu befestigen, damit das Regenwasser versickern kann.

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

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserverbandes Ampergruppe Eichenau.

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstenfeldbruck.

Am östlichen Fahrbahnrand der Parsbergstraße ist die Erdgashochdruckleitung der Erdgas Südbayern verlegt, die mit einem beiderseitigen 2 m breiten Schutzstreifen grundbuchrechtlich für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert ist. Eine Versorgung des Baugebiets mit Erdgas ist jederzeit möglich.

6. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen.

Die Anpflanzung von Bäumen wird hinsichtlich standortzulässiger Arten, Mindestgröße und Standort auf öffentlichem Verkehrsgrund im Bereich des 1,5 m breiten Straßenbegleitgrüns, in der öffentlichen Grünfläche und auf den privaten Baugrundstücken im Bereich der Parsbergstraße sowie am östlichen Ortsrand festgesetzt. Innerhalb der verbleibenden privaten Baugrundstücke ist der Standort für Baumpflanzungen grundsätzlich freigestellt. Festgesetzt wird die Pflanzung eines Baumes und eines Strauches der angegebenen Art und Größe pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche. Am Ortsrand wird

innerhalb der Privatgrundstücke zusätzlich eine dichte Strauchanpflanzung aus Gründen der Ortsbildpflege festgesetzt. Die festgesetzten Gehölzarten entsprechen der potentiell-natürlichen Vegetationseinheit des Erlen-Eschen-Auwaldes und gewährleisten eine standortgerechte Bepflanzung; durch die Festsetzung der Gehölzgröße wird eine schnelle Begrünung des Baugebiets sichergestellt.

7. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
8. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Folgende Erschließungskosten sind zu erwarten:

- für Verkehrsflächen

Grunderwerb	2.100 qm	à ... 20,- DM	42.000,- DM
Herstellung			
Fahrbahn	310 qm	à .. 90,- DM	27.900,- DM
Grünstreifen	100 qm	à .. 15,- DM	1.500,- DM
Beleuchtungseinheit	2 Stck.	à .. 1.500 DM	3.000,- DM
Straßenbäume	15 Stck.	à .. 1.200,- DM	1.800,- DM
Fußweg, gesandet	255 qm	à ... 30,- DM	7.650,- DM
		Summe	83.850,- DM

- für öffentliche Grünflächen

Herstellung	2.100 qm	à .. 50,- DM	105.000,- DM
-------------	----------	--------------	--------------

- für Wasserversorgung

Hauptstrang	60 lfm	à .. 90,- DM	5.400,- DM
Anschlußleitung	12 Stck.	à 500,- DM	6.000,- DM
		Summe	11.400,- DM

Die Gesamterschließungskosten betragen somit rund 200.250,- DM.

Die Herstellungs- und Unterhaltskosten für die Abwasserbeseitigung werden vom Abwasserverband Ampergruppe getragen.

Die übrigen Erschließungskosten werden wie folgt finanziert:

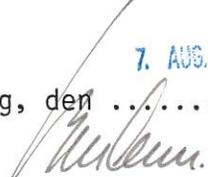
Ablösung des Erschließungsbeitrages nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Die der Gemeinde entstehenden Kosten sowie die jährlichen Unterhaltungskosten werden durch Steuern und Abgaben finanziert.

Gemeinde Alling
1. Bürgermeister

7. AUG. 1986

Alling, den

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Baum', is written over the date stamp and the first part of the date line.

.....
(Boerboom)