

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt Teile der Grundstücke Fl. Nr. 812, 815, 816 u. 817 der Gemarkung Peiß am nordöstlichen Ortsrand von Aying.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 24. Okt. 1989. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

3. Lage und Beschaffenheit.

- 3.1. Das Wohngebiet liegt ca 0,4 km nordöstlich des Ortskerns von Aying. Es hat eine Größe von 0,87 ha und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die bebaubare Fläche ist nicht eben. Ein exakt durchgeführtes Höhennivellement ergab (siehe eingetragene Höhenlinien) eine Differenz von rd 6,5 m zwischen dem südwest- und nordöstlichstem Begrenzungspunkt. Die eingetragenen Höhenlinien waren Grundlage zur Festsetzung der Fußbodenoberkanten im Erdgeschoß. Auf den ausgewiesenen Bauflächen befindet sich kein Baumbestand.
- 3.2 Entfernungen: zur S- Bahn ca 1,4 km.

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1. Das neue allgemeine Wohngebiet liegt nördlich des Lindacher Weges, dessen südlicher Teil bereits bebaut ist. Ein planerisches Konzept der vorhandenen Bebauung ist nicht erkennbar. In Anbetracht der sensiblen Ortsrandlage werden im ausgewiesenen Gebiet nur Einzelhäuser zugelassen. Je Grundstück wurde die Anzahl der Wohnungen auf maximal eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung beschränkt. Um einer Riegelwirkung entgegenzutreten wurden die Firste der Wohngebäude in Nord - Südrichtung festgesetzt. Obwohl zweigeschossige Bauweise vorgesehen, ist das Obergeschoß als Dachgeschoß mit einem Kniestock von maximal 1,70 m auszubilden. Bei 30° Dachneigung und üblicher Gebäudebreite wird aus diesem Dachgeschoß zwangsweise ein Vollgeschoß.

Die Garagenzufahrten der Gebäude westlich der Stichstraße wurden deshalb auf die Ostseite gelegt um abschüssige Zufahrten (Eis, Schneeverwehungen u. dgl.) zu vermeiden.

- 4.2 Das Gelände ist, besonders im westlich der Stichstraße gelegenen Teil, in Richtung Südwest stärker abschüssig.
Die Anlage 1 zu dieser Begründung enthält einen Geländeschnitt durch die Achse des westlichsten Gebäudes. Der beispielhafte Gebäudeschnitt zeigt nicht nur die geforderte durchgehende Dachfläche, sondern auch den, dem Gelände angepaßten Sprung der Gebäudeebenen.
- 4.2. Die maximal erreichbare Geschößfläche beträgt 1.992 qm.
Dies ergibt eine mittlere Geschößflächenzahl von kleiner = 0,27.
Hieraus resultiert die Grundflächenzahl mit kleiner = 0,135.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bei der vorliegenden Bebauung wurde berücksichtigt, daß das Planungsgebiet im Besitz von drei Eigentümern ist. Ein Umlegungsverfahren ist bei dieser Planung nicht erforderlich.

Die Achse der Stichstraße wurde deswegen auf die Grundstücksgrenze zwischen den Fl. Nr..815 und 816 gelegt, weil auch die Zufahrt zur verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche beider Grundstücke gewährleistet sein muß.

Der Erwerb der öffentlichen Flächen durch die Gemeinde Aying, sowie die durchzuführende Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit den Privateigentümern geregelt.

6. Äußere Erschließung

- 6.1. Wie bereits oben erwähnt, werden vier Einzelgebäude durch eine 7,50 m breite Stichstraße rückwärtig erschloßen. Die ausgebaute Breite dieser Straße beträgt jedoch nur 5,00 m. Die anschließenden Böschungen wurden als Straßenbegleitgrün festgesetzt.
Unter Einbeziehung des öffentlich - rechtlichen Eigentümerweges wird am Ende der Stichstraße ein Wendehammer für Müll- und Lastfahrzeuge ausgebildet
- 6.2. Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Aying sichergestellt.
- 6.3. Die Beseitigung der Hausabwässer erfolgt vorerst über Kleinkläranlagen mit Versitzgruben. Ein Anschluß an die Kanalisation ist zum Zeitpunkt der Anschlußmöglichkeit zwingend vorgeschrieben.
Niederschlagswasser wird soweit möglich breitflächig in den Untergrund geleitet.

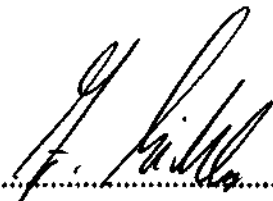
BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde AYING

- 3 -

- 6.4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG gesichert.
- 6.5. Die Beseitigung der Abfälle ist durch die entsprechende Satzung des, für das Gemeindegebiet zuständigen, Zweckverbandes München - Südost gesichert.
- 6.6. Auf die Erstellung eines eigenen Kinderspielplatzes wurde verzichtet. Zum einen liegt der nächste, gut ausgebaute Spielplatz, in einer zumutbaren Entfernung von rd 250 m., zum anderen bietet der nicht eingezäunte Grüngürtel ausreichende Spielmöglichkeiten.

Aying den 15. Oktober 1996

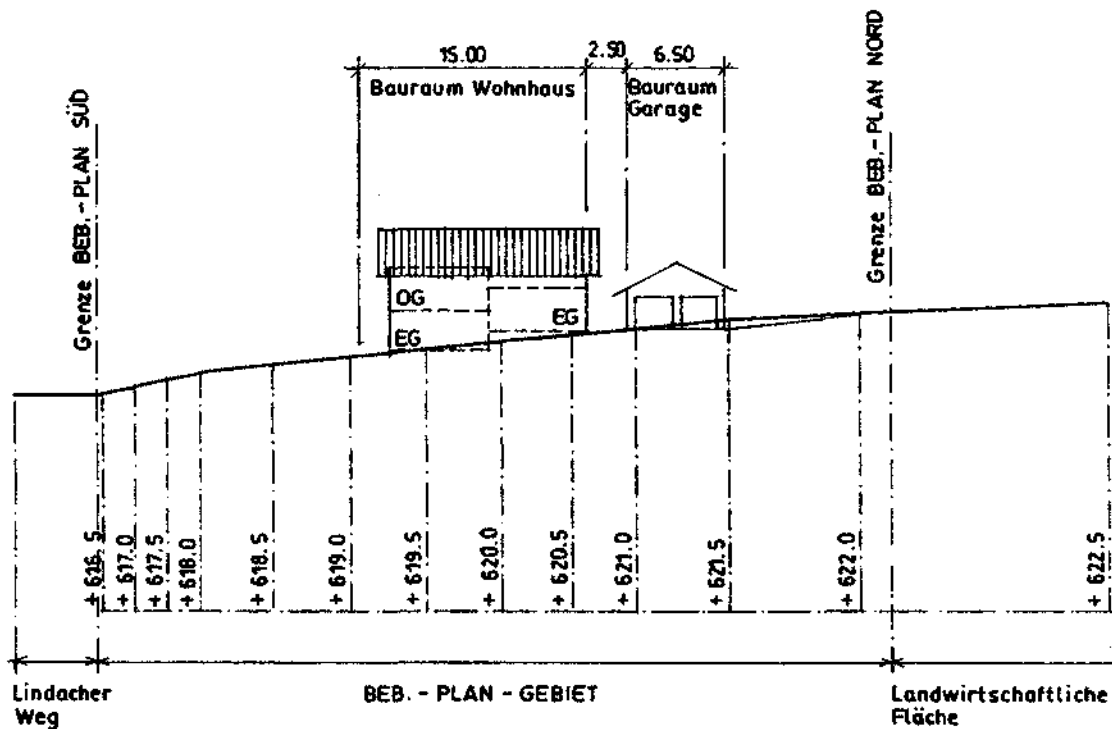



.....
1. Bürgermeister

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

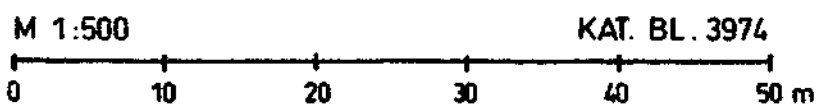
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

NR. 6 FÜR EIN WOHNGEBIET DER GEMEINDE AYING AM LINDACHER WEG
BEREICH: LINDACHER WEG, FLUR NR. 815, 816, 817 - TEILBEREICHE



GELÄNDESCHNITT NORD - SÜD
WESTLICHE PARZELLE, MIT MÖGLICHER BEBAUUNG

M 1: 500



Landratsamt München

7.2 - BL 5/96

Aying

Über die

Abteilung 8

und Gruppe 8.1.3

an Gruppe 8.1.1

im Hause

Dep. Kg. II Fr. Keller 10/4 J
9.4. b. Eintrag
an 8.1.1

zu 8.4.

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6

„Nördlich des Lindacher Weges“

Anlagen:

1 Bebauungsplan

1 Begründung

Die Gemeinde Aying
des Landratsamtes München Nr. 7.2 - BL 5/96
der Regierung von Oberbayern-Nr.

hat den mit Bescheid vom 02.01.97

für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 12.03.97
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den 04.03.97

Sachgebiet 7.2

Im Auftrag

