



Gruppe 7.1.3
7.1.3 – BL 11/99
Gemeinde Aying

München, 10.01.2000

An
Gruppe 8.1.1

im Hause

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 „Aying, Am Bahnhof“

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Aying hat den o.g. Bebauungsplan am 21.10.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Weiderer-Winnerl'.

Weiderer-Winnerl

B E G R Ü N D U N G (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan

A Y I N G N R . - 9 - " A M B A H N H O F "

gefertigt 09.02.1999
geändert 11.05.1999, 12.10.1999

Gemeinde Aying
Plangebiet Aying, nord-westlicher Ortsteil
Geltungsbereich Gemarkung Peiß:
FlNr: 1571/9, 1571/1, 1574, 1572, 1553,
1561/2, 1675/8

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

1. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying vom 23.08.1999, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes München vom 19.08.1999.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Baugebiet als

"Gewerbegebiet" und "Mischgebiet" aus.

B) LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Baugebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Aying und wurde bisher von einem Sägewerksbetrieb genutzt. Das bereits bestehende Wohn- und Bürogebäude bleibt bestehen, die übrigen gewerblichen Gebäude werden abgebrochen.
2. Es grenzt
 - im Norden an das bestehende Gewerbegebiet "Aying Nr. 4"
 - im Osten an landwirtschaftliche Flächen
 - im Süden an Wohnbebauung (2 Mehrfamilienhäuser)
 - im Westen an die S-Bahnlinie S1
3. Es hat eine Größe von ca. 13.650 m².
4. Das Gelände ist eben.
5. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 30 m unter Gelände.
6. Entfernungen
 - a) S-Bahnhof Aying (S1) ca. 200 m
 - b) katholische Kirche ca. 800 m
 - c) Grundschule, Teilhauptschule in Aying ca. 700 m
 - d) Kindergarten in Aying ca. 700 m
 - e) Versorgungsladen ca. 100 m
 - f) Geldinstitute ca. 800 m

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. In Übereinstimmung mit dem künftigen Flächennutzungsplan wird ca. 1/3 des Baugebietes im nördlichen Teil entsprechend der angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Der restliche südliche Teil ist entsprechend der hier angrenzenden Flächen als Mischgebiet mit Reihenhausbauung und einem Gebäude mit gewerblicher Nutzung vorgesehen. Das innerhalb dieser Fläche bestehende Gebäude wird bereits zu 1/3 gewerblich,

der Rest zu Wohnzwecken genutzt.

2. Die bescheidene Höhenentwicklung (Wandhöhen 6,20 -7,00 m) sowie eine angemessene Baudichte soll den Übergang bilden von einer möglichen massiveren Bebauung im Norden (bestehendes Gewerbegebiet, GFZ 0,90) und der lockeren Wohnbebauung im Süden.
3. Neu hinzu kommen innerhalb des Baugebietes ca. 15 Wohneinheiten sowie ca. 650 m² gewerbliche Nutzflächen. Es ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 35 Personen (Erwachsene und Kinder) zu rechnen. Zusammen mit der bereits bestehenden Bebauung (Bauraum Nr. 5) ist innerhalb des Geltungsbereiches künftig mit ca. 39 Personen zu rechnen.
4. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen im angrenzenden Bereich ist eine Nutzung gemäß §1, Abs. 5 BauNVO (gewerbliche Tierhaltung) ausgeschlossen. Eine gewerbliche Tierhaltung erfordert ausreichende Freilautflächen, die auf kürzestem Wege erreichbar sein sollten. Da jedoch Mittelfristig eine östliche Erweiterung des Gebietes geplant ist, würden diese Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen.
5. Aus ortsplannerischen Gründen, nämlich zur Schaffung von Gewerbeflächen (Läden- und Büroflächen) sowie aus Gründen des Immissionsschutzes (Zusammenwirken der Lärmbelastung von der westlich vorbeiführenden S-Bahnlinie und Staatsstrasse St 2078, sowie des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes) sind für das Gebäude mit der Bauraumnummer 2) Wohnungen nicht zulässig.

6. Flächennachweis:

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 13.650 m ²
davon :	
a) Flächen "Gewerbegebiet"	ca. 4.700 m ²
b) Flächen "Mischgebiet"	ca. 6.300 m ²
c) Verkehrsflächen (innere Erschließung)	ca. 2.520 m ²
d) öffentl. Kinderspielplatz	ca. 60 m ²
e) öffentl. Grünfläche	ca. 70 m ²

7. Die festgesetzten Geschoßflächen innerhalb des Mischgebietes entsprechen einer Baudichte mit einer GFZ von **0,54**
(3.377 m² Geschoßfläche / 6.300 m² Nettobaulandfläche MI)

Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Mischgebietes entsprechen einer Baudichte mit einer GRZ von **0,30**
(1.866 m² Grundfläche / 6.300 m² Nettobaulandfläche MI)

Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Gewerbegebietes entsprechen einer Baudichte mit einer GRZ von **0,57**
(2.668 m² Grundfläche / 4.680 m² Nettobaulandfläche GE)

D) BESONDERE MASSNAHMEN

Sind nicht erforderlich

E) ERSCHLIESSUNG

1. Das Baugebiet ist zum Teil erschlossen im Westen durch die Straße "Am Bahnhof", im Süden durch den "Schieferweg". Die nördlich des Gewerbegebietes geplante Straße dient außer der Erschließung des Gewerbegebietes auch der künftigen Erschließung der östlich angrenzenden, derzeit landwirtschaft-

lichen Flächen.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Aying.
3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zum Anschluß an die derzeit im Bau befindliche öffentliche Kanalisation des Zweckverbandes München-Südost über Kleinkläranlagen mit Versitzgruben.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die gemeindliche Hausunratabfuhr (Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes München-Südost).

F) KINDERSPIELPLATZNACHWEIS

Für Kinder bis 6 Jahre und von 6 bis 12 Jahre ist in der Mitte des Baugebiets ein gemeinsamer öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Der Flächenbedarf hierfür errechnet sich nach DIN 18034 wie folgt:

Für Kinder bis 6 Jahre	39 EW x 0,75	=	29,25 m ²
Für Kinder von 6-12 Jahre	39 EW x 0,75	=	29,25 m ²
			<hr/>
			58,50 m ²
Ausgewiesen sind			60,00 m ²

G) IMMISSIONEN

Innerhalb des Plangebietes wirken Immissionen ein in Form von

- a) Lärm
- b) Erschütterung
- c) Geruch
- d) Staub

Diese Immissionen können verursacht werden:

1. durch die westlich im Abstand von ca. 100 m vorbeiführende Staatsstraße St 2078, sowie der im Abstand von ca. 30 m vorhandenen S-Bahnlinie München-Kreuzstraße.
3. durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen; auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts.
4. durch den Sportplatzbetrieb außerhalb des Geltungsbereiches ca. 50 m süd-östlich des Baugebietes,.
5. durch das im Norden angrenzende Gewerbegebiet sowie durch das innerhalb des Plangebietes vorgesehene Gewerbegebiet.

Lärmimmissionen werden durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude abgeschirmt.

Die Einhaltung ist durch entsprechende Gutachten im Zusammenhang mit dem Bauantrag nachzuweisen. Trotz dieser Maßnahmen kann es

zur Überschreitung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet kommen.

Das Schallschutzgutachten vom 09.03.1999, erstellt durch MÜLLER-BBM, Schalltechnisches Beratungsbüro, Robert-Koch-Str. 11 82152 Planegg, ist Bestandteil dieser Begründung.

H) ALTLASTEN

Auf dem Grundstück des Sägewerks Kiendl (Flur Nr. 1572, 15/4, Gemarkung Peiß) wurden orientierende Untersuchungen zu möglichen Belastungen des Bodens durchgeführt.

Hierfür wurden neun Kleinbohrungen mit einer Rammkernsonde abgeteuft und aus den erbotenen Kernen Proben für die chemische Analytik bereitgestellt.

Die Bodenproben wurden auf mögliche Belastungen durch Kohlenwasserstoffe untersucht. Es wurden punktuelle und geringe Belastungen des Bodens festgestellt. Sie liegen im Bereich des natürlichen Rückhaltevermögens der örtlich anstehenden Böden. Eine Gefährdung von Schutzgütern aufgrund der festgestellten Belastungen (Menschen, Grundwasser) kann aus gutachterlicher Sicht auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden.

Weitere Untersuchungen hinsichtlich einer möglichen Belastung des Grundstücks sind aus gutachterlicher Sicht derzeit nicht erforderlich. Ein Sanierungsbedarf besteht nicht.

Im Falle eines Erdaushubs unterliegen Böden im Umgriff der Sondierungspunkte RKS 3 und RKS 5a dem Abfallrecht. Sie müssen daher aufgehaldet und noch einmal beprobt und untersucht werden. Sofern sich dabei die Untersuchungsergebnisse bestätigen und sich Bodenbelastungen über 100 mg KW/kg ergeben, müssen sie ordnungsgemäß entsorgt werden. Hierbei ist ein Gutachter hinzuzuziehen.

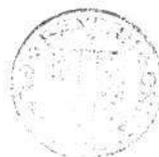
Sollten beim Aushub bislang nicht bekannte, organoleptisch auffällige Böden angetroffen werden, so ist ebenfalls ein Gutachter hinzuzuziehen.

Das Gutachten zur Altlastenuntersuchung vom 25.04.1999, erstellt durch das Büro Frank+Kraft+Partner, Geotechnik u. Umwelttechnik GmbH, Hofer Str. 1, 81737 München, ist Bestandteil dieser Begründung.

I) GRÜNORDNUNG

1. Eine ausreichende Durchgrünung der Plangebietes ist im Bebauungsplan vorgesehen.
 2. Am östlichen Ortsrand des Mischgebietes soll durch gruppenweise Begrünung eine Durchlässigkeit entstehen, die entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild eine Wechselwirkung zwischen Bebauung und Freiflächen ergibt.
-

Aying, den 12.10.1999




.....
Erster Bürgermeister