B E G R Ü N D U N G (§9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan
A Y I N G N R . - 3 - "östlich der Zornedinger Straße"

Gemeinde	Aying
Plangebiet	östlich der Zornedinger Straße
Geltungsbereich	Gemarkung Peiß Baugrundstück FlurNr. 806/7, 806/5, 806/6, 805, Teilflächen aus FlurNr. 558/4, 560, 806, 687 Straßen- Wegeflächen 687/3, Teilflächen aus FlurNr. 812, 811, 686, 816 687/1, 809

Entwurfsverf.	Paul Springer, Architekt Peißer Str. 10 85653 Aying

---

Gefertigt	14.12.1993
Geändert	22.03.1994 09.08.1994

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

1. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 24.10.1989. Der Flächennutzungsplan weist dieses Baugebiet aus als "Allgemeines Wohngebiet"

2. Darüber hinaus wird im nord-östlichen Bereich auf Grund der Erschließungssituation eine Fläche von ca. 800 m2 in den Geltungsbereich miteingeschlossen.
   Im Süden erfolgt ebenfalls eine Ausweitung gegenüber den Grenzen des Flächennutzungsplanes, um hier zum einen das gemeindeeigene Grundstück FlurNr. 805 mitzuerschließen und zum anderen die fußläufige Verbindung zur Schmiedgasse herstellen zu können.

B) LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Baugebiet liegt ca. 300 m nord-östlich des Ortskerns von Aying. Es grenzt im Westen und Norden an die bestehende Bebauung, im Süden bzw. Osten an landwirtschaft-

liche Flächen an. Es hat eine Größe von ca. 0,975 ha und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Erkenntnisse über Aufgrabungen oder Aufschüttungen liegen nicht vor. Das Grundwasser liegt ca. 45 m unter Gelände.

2. Entfernungen

a) zum S-Bahnhof Aying	ca	1000 m
b) Bushaltestelle	ca	400 m
c) Katholische Kirche	ca	200 m
d) Grundschule	ca	300 m
e) Kindergarten	ca	300 m
f) Versorgungsläden	ca	300 m

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Das neue Baugebiet soll sich harmonisch an die bestehende Bebauung anschließen. Es ist eine ländliche Bauweise mit bescheidener Höhenentwicklung (Wandhöhe max. 5.45 m, Firsthöhe max. 7,30 m).
   Insgesamt vorgesehen sind 2 Doppelhäuser und 8 Einzelhäuser mit ca. 16 Wohneinheiten und einem Einwohnerzuwachs von ca. 45 Personen.

2. Die GFZ wurde gemäß §17 BauNVO entsprechend der ortsüblichen Baudichte festgesetzt.

3. Flächennachweis

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca	0,975 ha
davon: Nettowohnbauland	ca	0,692 ha
Private Grünflächen	ca	0,060 ha
Verkehrsflächen innere Erschließung	ca	0,223 ha

D) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Sind nicht erforderlich.

E) ERSCHLIESSUNG

1. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Lindacher Weg.
   Eine Fuß- Radwegverbindung zur Schmiedgasse verbindet das neue Baugebiet mit dem alten Ortsteil.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Aying. (Gemeindliche Satzung)

3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zum Anschluß an die geplante öffentliche Kanalisation 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).

6. Im Hinblick auf Luftreinhaltung und Energieeinsparung wird Erdgas als Brennstoff und die Verwendung von Solaranlagen empfohlen. Ein eventueller Anschluß wäre an die, im Bereich der Zornedinger Straße liegenden, Erdgasleitung möglich.

F) KINDERSPIELPLATZNACHWEIS

Auf Grund der dörflichen Struktur des Ortes mit seinen vielfältigen Spiel- und Erlebnismöglichkeiten wird auf die Anlage eines Kinderspielplatzes verzichtet. (z.B. Entfernung: Rodelberg 100 m, Bolzplatz der Gemeinde 300 m, Badeweiher 300 m). Da im Baugebiet außerdem ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, hat jede Wohnung einen eigenen Garten und somit auch für Kinder bis 6 Jahre ausreichend Spielmöglichkeit.

G) GRÜNORDNUNG

Eine ausreichende Durchgrünung der Wohnbauflächen ist im Bebauungsplan vorgesehen.

H) IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen kann es zu negativen, jedoch orts üblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen; auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts.

Ebenso ist mit zeitweiligen Lärmeinwirkungen vom Biergarten des Brauerei-Gasthofes zu rechnen.

Aying, den 09. Aug. 1994

Karg

Karg
2. Bürgermeister

Landratsamt München
7B/76-BL 67/90

Aying

Über die
Abteilung 8
an das
Sachgebiet 82
im H a u s e

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3
„östlich der Zornedinger Straße"

Anlagen:
1 Bebauungsplan
1 Begründung

Die Gemeinde Aying hat den mit Bescheid vom 26.09.94
des Landratsamtes München Nr. 7B/76-BL 67/90
~~der Regierung von Oberbayern Nr.~~
für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 06.10.94
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den 28.11.94
Sachgebiet 76
Im Auftrag