

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)**Bebauungsplan Aying Nr. 22 "westlich Johann-Mang-Weg"**

gefertigt: 03.06.2008
 geändert: 10.11.2009, 08.07.2010, 14.09.2010
 Gemeinde Aying
 Plangebiet Ortsteil Aying
 Gemarkung Peiß
 Flurnr. 1560, 1554
 Teilfl. aus Flurnr. 1553/1, 1559/7, 1559, 1559/6, 1561/6, 1561/1

A) Anlass und Ziele des Bebauungsplans

1. In seiner Sitzung vom 27.11.2007 hat der Gemeinderat der Gemeinde Aying den Beschluss gefasst, für die Fläche nördlich der Bahnhofstraße und westlich des Johann-Mang-Weges einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Ziel dieses Bebauungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bisherigen Nutzung als Kinderheim bzw. Wohnen mit entsprechenden Freiflächen zu schaffen.
3. Weiterhin soll der auf etwa der Hälfte der Grundstücksfläche noch vorhandene ortsbildprägende und dominante, zum Teil etwa 100 Jahre alte Gehölzbestand im Sinne des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplanes und des Ortsentwicklungskonzeptes erhalten bleiben. Darüber hinaus soll das in einem Teilbereich dieser Fläche gemäß Biotopkartierung (Objekt-Nr. X 8036 - 75) vorhandene Biotop geschützt werden.
4. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

B) Planungsrechtliche Voraussetzung

1. Die Gemeinde Aying verfügt über einen, mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 24.10.1989, Aktenzeichen 420-4621-M-2-1, genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.11.1989.
2. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der das Instruktionsgebiet dieses Bebauungsplans als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) mit Grünfläche und vorhandenem Baumbestand ausweist.

C) Erläuterung des Bebauungsplanentwurfs

1. Lage des Plangebiets, Altbestand, Baudenkmal:

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aying nördlich der Bahnhofstraße und westlich des Johann-Mang-Weges. Es hat in Nordsüd- bzw. Ostwestrichtung jeweils eine Länge von ca. 100 m.

Es wird im Osten, Westen und Süden durch Einzel- und Doppelhausbebauung begrenzt. Im Norden befindet sich eine zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Ca. 2/3 der nördlich angrenzenden Fläche ist im Flächennutzungsplan als "Gewerbefläche" mit davorgelagerter Grünfläche ausgewiesen. Im Bereich dieser Gewerbefläche befinden sich Gebäude und Anlagen der Brauerei Aying. Im restlichen Bereich befindet sich eine zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle

Das Plangebiet hat Richtung Westen ein leichtes Gefälle (ca. 1,5 m / 100 m).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Juni 2010 das bestehende Gebäude auf dem Plangebiet, die sog. „Liebhard-Villa“, in die Liste für Baudenkmäler aufgenommen.

Das ursprünglich als Wohngebäude errichtet und genutzte Gebäude wird zwischenzeitlich bereits als „Wohnheim für Kinder“ genutzt (Nutzungsänderung baurechtlich genehmigt durch Bescheid des Landratsamtes München vom 09.02.2010, AZ:7.1.1-0120/09/N).

Die Liebhard-Villa wirkt als Solitär mit ihren malerischen Zimmererdetails des Südgiebels im Heimatstil inmitten des parkartigen Grundstücks, besonders aus Richtung der Bahnhofstraße ist sie bezeichnend für das Ortsbild von Aying. Das Baudenkmal soll als Schmuckstück des Dorfes erhalten, möglichst freigestellt und in seiner Erscheinung möglichst originalgetreu restauriert werden. Das große Grundstück mit seinem wertvollen Baumbestand soll möglichst von einer massiven Bebauung verschont werden und als „grüne Lunge“ für Aying weitestgehend erhalten bleiben.

2. Erweiterungsbau Kinderheim (siehe auch Anlage 1 und 2):

Der Neubau soll sich trotz einer notwendigen funktionellen Verbindung dem stattlichen, ehemaligen herrschaftlichen Wohnhaus unterordnen. Er soll die ortsbildprägende Wirkung der Villa, insbesondere die Sicht von Süden, Osten und Norden auf das Gebäude nicht stören. Dabei soll der Kinderheim-Neubau optimale Wohnbedürfnisse erfüllen und durchaus als eigenständiger Sonderbau erkennbar sein.

2.1 Situierung

Die 3 Wohngruppen sind als erdgeschossige eigenständige Baukörper in Form eines „Kleeblattes“ hinter der Villa im Nordosten des Grundstücks situiert. Sie halten einen Respektabstand zum 2-geschossigen Baudenkmal, sind mit einem gläsernen Gang angebunden und halten das Vorfeld und den Blick von allen Seiten auf die Villa frei.

2.2 Erschließung:

Das Plangebiet ist, wie bisher, von der Bahnhofstraße und vom Johann-Mang-Weg aus erschlossen. Um eine Durchlässigkeit des im Westen des Plangebiets gelegenen, neuen Wohn-/ Misch- und Gewerbegebietes (Bebauungsplan Aying Nr. 17) für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, wird der nördlich vorhandene Schieferweg dementsprechend festgesetzt. Weiterhin ist im westlichen Teil des Plangebiets auf Privatgrund eine Durchlässigkeit in Nord-Südrichtung, entsprechend den Nord-Südverbindungsstraßen westlich des Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 17) geplant. Diese Wegverbindung wird privatrechtlich gesichert.

Um die Verkehrssituation entlang des Johann-Mang-Weges zu verbessern (z.B. eingeschränkte Fahrbahnbreiten durch Winterdienst) wird westlich davon eine Freihaltung von Einfriedung, Bebauung und Stellplätzen in einer Breite von 1,00 m festgesetzt. Südlich davon, im Einmündungsbereich zur Peißer- bzw. Bahnhofstraße, wird zur Verbesserung der Sichtverhältnisse und zur Sicherstellung des Ausbaues der erforderlichen Einbiegeradien eine Fläche von ca. 14 m² auf der FlurNr. 1560 Gmkg Peiß als öffentliche Verkehrsfläche überplant.

Die bestehende Erschließung des Kinderheims, der Zugang und der Bediensteten- bzw. Besucherparkplatz wird vom südöstlichen Vorgarten in den nordöstlichen Vorgarten verlegt.

2.3 Funktion:

In der alten Villa sollen künftig die Zentralfunktionen des Kinderheims wie Verwaltung, Besprechungsräume, Therapieräume und Praxisräume untergebracht werden.

Die 3 Kindergruppen mit jeweils 9 Kinder und Betreuer werden ebenerdig in 3 Wohngebäuden untergebracht, die miteinander durch eine allseits verglaste Eingangshalle verbunden sind.

Dieser zentrale Eingangsbereich dient gleichzeitig dem Empfang, Treffpunkt und Verbindung der einzelnen Wohngruppen und der Villa. Die Wohn-/ Schlafräume sind gut belichtet und haben direkten Zugang zum Garten. Bezüglich den Anforderungen zum Brandschutz (Flucht- Rettungsweg) sind hierbei z.B. keine aufwändigen Nottreppen erforderlich.

2.4 Baukörpertypus:

Die 3 erdgeschossigen Baukörper mit Satteldach für die 3 Wohngruppen sind wie 3 Wohnhäuser wegen der Besonnung leicht aus der Orthogonalen verschwenkt in den Garten gruppiert. Sie bilden eine eigenständige Baugruppe, gehören wie ein Kleeblatt zusammen und setzen sich ab vom Baudenkmal, ohne es mit seiner geringen Baumasse und Höhe zu beeinträchtigen.

Die 3 Wohnhäuser sind untereinander und mit dem Altbau mit allseits verglastem wintergartenartigen Gelenkbau mit Gründach verbunden.

2.5 Baugestaltung, Materialien:

Die erdgeschossigen Satteldachbaukörper der Wohngruppen sind bewusst in Form und Baukörperdimensionierung entsprechend den ortsüblichen dörflichen Nebengebäuden wie Holzlegern, Schuppen ect. gestaltet. Sie erhalten flachgeneigte Satteldächer mit Ziegel- oder Blechdeckung, Wände mit Holzverschalung und Fenstertüren. Die traufseitigen Dachvorsprünge bieten überdachte Freisitze für die Kinder, die vorgestellten Holzstützen mit Spaliere und Rankgerüste verbinden Haus und Park pavillionartig miteinander.

2.6 Freiflächen:

Die im Bebauungsplan Aying Nr. 17, "nördlich der Bahnhofstraße" bereits gesicherte, ortsbildprägende Baumallee entlang der Bahnhofstraße soll bis zur Abzweigung Peißer Straße weitergeführt werden. Um den Charakter dieser geplanten Baumallee zu sichern, wird ein von Bebauung und PKW-

Stellplätzen freizuhaltenen Bereich von 3,00 m bis 10,00 m Breite entlang der Bahnhofstraße durch Festsetzung gesichert.

Durch zusätzliche zu pflanzende heimische Bäume östlich der festgesetzten Bauräume soll die Grüneinbindung der Gebäude in diesem Bereich unterstützt und verstärkt werden.

Um die versiegelten Flächen gering zu halten, sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Form auszuführen

Weiterhin soll der vorhandene Ortsbildprägende und dominante, zum Teil etwa 100 Jahre alte, Baumbestand im Sinne des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplanes und des Ortsentwicklungskonzeptes erhalten bleiben. Darüber hinaus soll das in einem Teilbereich dieser Fläche gemäß Biotopkartierung (Objekt-Nr. X 8036 - 75) vorhandene Biotop geschützt werden.

Umfeld und Vorgarten der Villa sollen nach historischem Vorbild gestaltet werden. Die 3 Wohnhäuser erhalten jeweils auf die Wohngruppe abgestimmte Gärten wie z.B: Bauerngarten, Steingarten, Wassergarten sowie Gemeinschaftsbereiche zum Spielen, gemeinsames Feiern usw.

D) Altlasten

Der Gemeindeverwaltung liegen weder Hinweise noch Kenntnisse zu sog. "Altlastenverdachtsflächen" innerhalb des Plangebiets vor.

E) Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird bereits durch vorhandene Leitungen (Strom, Wasser, Abwasserkanal) versorgt.

F) Kinderspielplatz

Aufgrund der Grundstücksgröße des Baugrundstücks mit der Bauraumnummer 1 und 2 ist die Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes entsprechend den jeweiligen Anforderungen jederzeit möglich.

G) Grunderwerb, Erschließung und Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist kein städtebaulicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Aying zur Bodenordnung erforderlich.

H) Planungsdaten

1. Größe des Planungsgebiets:

Flurnr. 1560 Nettobauland	ca. 7.339 m ²
Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereichs	ca. 1.296 m ²
Gesamtfläche	ca. 8.635 m ²

2. Baudichte: Nettobaulandflächen, Grund-/ Geschoßflächen, Grund-/ Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ)

	Nettobaulandfläche	Grundfläche	GRZ	maximal mögliche Geschoßfläche	GFZ
"WA"-Gebiet	7.339 m ²	1.475 m ²	0,20	1560 m ²	0,21

3. Vorhanden bzw. zusätzlich errichtet werden können mit den zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet)

- ein dreigeschossiges Gebäude (Bestand)
- drei erdgeschossige Gebäudeteile verbunden mit einem zentralen erdgeschossigen Verbindungsbau (geplant als Neubau)

4. Einwohnerzuwachs / geplante Nutzung:

Es ist vorgesehen, den geplanten Anbau entsprechend der bisherigen Nutzung als Kinderheim zu nutzen. Im geplanten Anbau ist Unterbringung von 3 Kindergruppen mit jeweils 9 Kinder und einem Betreuer einschl. der jeweils erforderlichen Gemeinschaftsräumen (Wohnraum, Küche, Hausaufgabenraum, Sanitäranlagen) vorgesehen.

Im bestehenden Gebäude ist die Unterbringung von Räumen der Verwaltung, Besucher, Praxisräumen für Ergotherapie, Logopädie, Therapie und Psychologie vorgesehen. Diese Nutzung soll allerdings nicht nur für das Kinderheim, sondern auch für Patienten außerhalb zur Verfügung stehen.

5. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Aying vom 06.11.2007.

I) Immissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Büro Müller BBM vom 11.05.2009, Bericht Nr. M81 138/1) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen und die Gewerbegeräuschimmissionen der nördlich angrenzenden Brauerei untersucht.

Verkehrsgeräuschimmissionen:

Am Tag (6.00 Uhr-22.00 Uhr) wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A), in den südlichen Teilbereichen des bestehenden Gebäudes im Bauraum Nr. 1, geringfügig um 1 bis 2 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) tags wird an allen Fassaden sicher eingehalten. Weiterhin liegen die Beurteilungspegel tags mit maximal 57 dB(A) noch unterhalb der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109, Tabelle 8, die besonders schalldämmende Außenbauteilkonstruktionen erforderlich machen.

In der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) wird aufgrund der Verkehrsgeräuschimmissionen, ausgehend von der St 2081, der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) an den, der St 2081 zugewandten, Ost- und Südfassaden um 1 bis maximal 4 dB übertroffen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 49 dB(A) nachts wird an allen Baukörpern eingehalten.

Somit sind aufgrund der Verkehrsgeräuschimmissionen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbegeräuschimmissionen:

An den Nord- und Westfassaden der Baukörper 1, 2 und 3 können durch den Betrieb der Brauerei Aying die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachtzeit übertroffen werden. An diesen Fassadenseiten dürfen keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 ausgeführt werden. Im Falle von bestehenden Gebäuden, betrifft dies nur Aus- und Umbauten.

K) Artenschutzrecht (§§ 42, 43 und 62 BNatSchG)

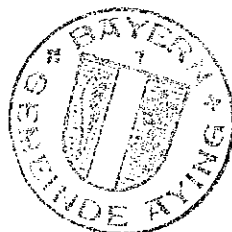
Aufgrund der Festschreibung des bisherigen Zustandes sind unter Betrachtung des derzeitigen Bestandes in Gegenüberstellung mit den neu geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht zu erwarten.

L) Bodendenkmalpflegerische Belange

Um den Bodendenkmalpflegerischen Belangen frühzeitig gerecht zu werden, wird unter den Hinweisen B) 2.1 auf die Beachtung und Einhaltung der Art. 7, und 12 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Sollten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen diese nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Aying, den 14.09.2010

Aying, den 24. SEP. 2010



PAUL SPRINGER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
PEISSER STRASSE 10
8 5 6 5 3 A Y I N G
TELEFON 0 80 95 / 4 58
TELEFAX 0 80 95 / 23 40

Paul Springer (Entwurfsverfasser)

Johann Eichler (Erster Bürgermeister)