Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Aying
für das Gebiet „Großhelfendorf Süd – Ost“

Begründung

(§9 Abs. 8 BauGB)

Gemeinde	Aying		
Plangebiet	Großhelfendorf Süd – Ost		
Geltungsbereich	Gemarkung Helfendorf		
	Baugrundstück Flur-Nr.	302	Teilfläche
		302/2	Teilfläche
		302/7	Teilfläche
		302/8	
		307	Teilfläche
		1133/2	Teilfläche
		1133/26	
	Straßen- und Wegeflächen	1133/17	Teilfläche

Entwurfsverfasser Architekturbüro Georg Neumüller, Dipl.Ing.Architekt,
Rosenheimer Str. 18, 85655 Großhelfendorf,
Tel. 08095 / 2300, 2163 Fax 08095 / 2084

Plandatum : 10. Dezember 2002
geändert am 11. März 2003

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der im Parallelverfahren befindlichen 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Aying, in der Fassung vom 10.12.2002. Die Änderung des Flächennutzungsplanes weist dieses Gebiet aus als :

   WA „Allgemeines Wohngebiet"

B) LAGE UND BESCHAFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Baugebiet liegt ca. 400 m süd-östlich des Ortskerns von Großhelfendorf und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr 7. Im Westen schließt es an die bestehende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 1 an. Im Süden und Osten wird das Baugebiet begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen. Im Nordwesten schließt es ebenfalls an die bestehende Bebauung an.
   Das Gelände ist uneben. Am nordöstlichen Rand sind die tiefsten Punkte mit ca. 642,00 m ü.NN. Nach Süden und Westen steigt das Gelände an, die höchsten Punkte liegen bei ca. 645,50 m ü.NN (siehe hierzu auch Höhenlinien-Lageplan des Ing.büro´s Scherer & Kurz i.d. Anlage).
   Erkenntnisse über Aufgrabungen oder Aufschüttungen liegen nicht vor.
   Das Grundwasser liegt ca. 60 m unter Gelände. Es liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise über Altlasten vor.

2. Entfernungen :

a) S-Bahnhof Großhelfendorf (S7)	ca.	1200 m
b) Bushaltestelle	ca.	400 m
c) Katholische Kirche	ca.	600 m
d) Grundschule	ca.	600 m
e) Kindergarten	ca.	400 m
f) Versorgungläden	ca.	400 m
g) Geldinstitute	ca.	400 m

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. In der im Parallelverfahren befindlichen 7. Flächennutzungsplanänderung ist das gesamte Plangebiet als WA „Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

2. Die Höhenentwicklung sämtlicher Baukörper (max. zulässige Wandhöhe 6,20 m) beschränkt sich auf 2 Vollgeschoße (E+1). Die an die angrenzenden Wohngebiete angeglichene Baudichte soll eine harmonische Einbindung in den bestehenden Bereich bewirken.

3. Das Baugebiet bildet den südöstlichen Ortsrand von Großhelfendorf. Im Nordosten und Süden - angrenzend an die bestehende Bebauung - ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, im Norden und zum östlichen Ortsrand hin eine Bebauung mit Doppelhäusern. Die Bebauung stellt den Anschluß an die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Großhelfendorf Süd

Nr.1 und des Bebauungsplanes Nr. 7 dar. Das Baugebiet hat ein Größe von ca. 0,48 ha.

4. Insgesamt vorgesehen sind 3 Doppelhäuser und 3 Einzelhäuser mit insgesamt ca. 9 Wohneinheiten (Einwohnerzuwachs ca. 32 Personen).

5. Die Grundflächen und Geschoßflächen wurden pro Bauraum in Quadratmetern festgesetzt, um eine eindeutige und leicht nachvollziehbare Regelung für den Bauvollzug zu treffen.

5.1 Die festgesetzten Geschoßflächen gemäß § 17 BauNVO entsprechen einer Baudichte von GFZ 0,40. Diese Dichte ergibt sich aus den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 7.

Nachweis :

Gesamte zulässige Geschoßflächen	ca.	1.573	m²
Nettobaugrundstücksflächen	ca.	3.926	m²
Ergibt eine GZF (Geschoßflächenzahl) von	ca.	0,40	

5.2 Die festgesetzten Grundflächen gemäß § 17 BauNVO entsprechen einer Baudichte von GRZ 0,30. Diese Dichte ergibt sich aus den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 7.

Nachweis :

Gesamte zulässige Geschoßflächen	ca.	1.190	m²
Nettobaugrundstücksflächen	ca.	3.926	m²
Ergibt eine GRF (Grundflächenzahl) von	ca.	0,30	

6. Flächennachweis insgesamt :

Die Größe des Plangebietes beträgt		ca.	4.811	m²
davon :	Nettobauland	ca.	3.926	m²
	Verkehrsflächen und innere Erschließung	+ ca.	885	m²
	Gesamt :	ca.	4.811	m²

6. Der Ausschluß von Tankstellen innerhalb des Plangebietes erfolgt auf Grund der hierfür ungeeigneten Lage der Grundstücke am Ortsrand. Von einer Tankstelle ausgehende Immissionen in Form von Verkehrslärm würden sich auf das übrige Wohngebiet beeinträchtigend auswirken.

D BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Sind nicht erforderlich.

E Hinweis

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

F ERSCHLIESSUNG

1. Die Erschließung erfolgt durch Anschluß an die westlich des Baugebietes gelegene Thomastraße und an die nördlich gelegene Rosegger Straße .

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes Helfendorf.

3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluß an die geplante öffentliche Kanalisation. Diese wird mit der Erschließung des Gebietes neu erstellt.

4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der E-On Bayern AG.

5. Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband München-Südost gewährleistet. Wiederverwertbare Abfälle sind entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes getrennt von Abfällen zur Beseitigung zu erfassen.

6. Im Hinblick auf die Luftreinhaltung und Enegieeinsparung wird als Brennstoff Erdgas und Holz sowie die Verwendung von Solaranlagen empfohlen. Die Versorgung mit Erdgas wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der ESB Erdgas Südbayern.

G KINDERSPIELPLATZ

Für Kinder bis 0 – 6 und 6 – 12 Jahre ist am nordöstlichen angrenzenden Rand des Baugebietes auf dem Bebauungsplan Nr. 7 ein gemeinsamer Kinderspielplatz vorgesehen. Der Flächenbedarf hierfür errechnet sich nach DIN 18034 wie folgt :

Für Kinder bis zu 6 Jahren 32 EW x 0,75	=	24,0 m²
Für Kinder 6 – 12 Jahren 32 EW x 0,75	=	24,0 m²
Mindestbedarf		48,0 m²
Für den Bebauungsplan Nr.7 sind erforderlich		42,0 m²
Ausgewiesen sind im Beb.-Plan Nr. 7 >	insgesamt	500,0 m²

G IMMISSIONEN

1. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhelfendorf Süd", der westlich an das neue Baugebiet angrenzt, wurde vom Ingenieurbüro Accon GmbH / München am 21.02.1992 eine Untersuchung der zu erwartenden Geräuschimmissionen von der ST 2078 auf dieses Baugebiet des Beb.-Planes Nr. 1 (Berichts-Nr. ACB-0292-705-795/2) erstellt. Hierbei wurde für den Punkt I 18, der von der ST 2078 ca. 65 m entfernt liegt, nur nachts und im 1.OG eine Überschreitung von ca. 1dB(A) festgestellt. Tags und im EG lagen für den Punkt I 18 keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vor.

   Für das neue Baugebiet, das von der ST 2078 ca. 130-200 m weit entfernt liegt, wurde kein weiteres Schallschutzgutachten erstellt, da wegen der Ergebnisse des o.g. Schallschutzgutachtens davon auszugehen ist, daß hier im neuen Baugebiet nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) für ein „Allgemeines Wohngebiet" – weder tags noch nachts – zu rechnen ist.

2. Durch die Bewirtschaftung der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub und Geruchsimmissionen kommen; auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts.

H GRÜNORDNUNG

1. Eine ausreichende Durchgrünung der Wohnbauflächen ist im Bebauungsplan vorgesehen.

2. Die bisgher festgesetzte östliche Ortsrandeingrünung wird nach Osten an den neuen Ortsrand verlagert, da an der jetzigen Stelle die neue Bebauung angrenzt und somit hier die Voraussezungen für einen Ortsrand und somit den Fortbestand einer Ortsrandeingrünung nicht mehr gegeben sind.

3. Am südlichen und östlichen Ortsrand ist zusätzlich eine ca. 3-5 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Eine Abriegelung mit einem „grünen Wall ist nicht Ziel dieser Eingrünung. Vielmehr soll hiermit eine dem gewachsenen ländlichen Ortsrand entsprechende Kulisse erreicht werden. Diese soll vom Wechsel von lockerstehenden Bäumen (z.B. auch Obstbäumen) und nach außen sichtbaren Gebäuden u/o Gebäudeteilen geprägt sein, wie dies einem traditionellen Ortsrand mit vorgelagerten Streuobstwiesen entspricht.

4. Durch das Aufgreifen der bestehenden Erschließungsstraßen (Rosegger- / bzw. Thomastraße) wird eine Minimierung der Eingriffe erreicht, so daß für die Erschließung des Baugebietes keine zusätzlichen versiegelten Flächen über das notwendige Maß hinausgehend erstellt werden müssen. Die Grundflächen und Geschoßflächen der vorgesehenen Bebauung wurden so optimiert, daß sich dadurch der größtmögliche Freiflächenfaktor innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes ergibt. Es wurde eine möglichst kompakte Situierung der Baukörper angestrebt, um dadurch wiederum möglichst große zusammenhängende Freiflächen / Grünverbindungen zu schaffen (Ökologie, Kleinklima).

5. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes bleiben die damit verbundenen Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen nur teilweise vermeidbar. Bisher wurde das Plangebiet als Grünland genutzt. Dies entspricht der Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Die künftige Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet entspricht dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad). Für die erforderlichen Ausgleichsflächen (Beeinträchtigungsintensität Faktor 0,2) wird in Kleinhelfendorf auf Flur-Nr. 1164 eine Fläche mit einer Größe von insgesamt 970 m² ausgewiesen. Dies entspricht bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von 4.811 m² Größe dem o.g. Faktor von 0,20. Diese Fläche wurde für die Gemeinde mit Notarvertrag vom 04.12.2002 als Ausgleichsfläche dinglich gesichert.

Aying, den 08. September 2003

Johann Eichler
Erster Bürgermeister

LANDRATSAMT MÜNCHEN

Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

An
Gruppe 8.1.1

im Hause

Öffnungszeiten:
Di. und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr
und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren.

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen 7.1.3 – 0274/02/BL	Ansprechpartner/-in Frau Weiderer-Winnerl	Durchwahl 089 / 6221- Tel. 2687 Fax 2639	Zimmer-Nr. E 3.01	München, 24.09.2003

E-Mail: Rita.Weiderer-Winnerl@lra-m.bayern.de

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet Großhelfendorf Süd-Ost der Gemeinde Aying

Anlagen:
1 Bebauungsplan
1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Aying hat den o.g. Bebauungsplan am 10.09.2003 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

Weiderer-Winnerl