

"PARKSIEDLUNG AMPERHOF"

GEISELBULLACH

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANVERFASSER:

CHRISTL+DIETER STENGLEIN

DIPL.-ING.FH, ARCHITEKTEN

VOLKARTSTRASSE 32 . 8 MÜNCHEN 19 . TEL.: 089/164681

MÜNCHEN, DEN 19.10.1984

GEÄNDERT AM 13.09.1985

3.03.1986

16.04.1986

23.09.1986

24.09.1987



CDREYI

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Der Bebauungsplan "Parksiedlung Amperhof" entsteht aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.268 der Gemeinde Geiselbullach.

Die in diesem Plan festgesetzten Richtwerte entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen.

Durch Hinzunehmen von Flächen der Hofstelle und gewerbgenutzten Nebengebäuden (Hühnerställe) wird einerseits eine umfassende Bereinigung des Ortsrandes und andererseits ein harmonischer Übergang in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet der Amper erreicht.

Weitere Erläuterungen zu den Festsetzungen nach § 9 BBauG1. Vorbemerkungen

Mit den in den Festsetzungen getroffenen Regelungen für die Gestaltung soll eine, dem ländlichen Rahmen angemessene Lösung erreicht werden.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Gemäß der Bau NVO § 4 werden folgende Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

In den Bereichen WA 1 bis WA 9

Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften sowie die unter § 4 Bau NVO aufgeführten Ausnahmen.

In dem Bereich WA 10

Nicht zulässig sind: Die unter § 4 Bau NVO ausnahmsweise möglichen Tankstellen.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen sollen Störungen für die Bewohner der einzelnen WA vermeiden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in geringer Entfernung in ausreichender Anzahl vorhanden.

Auf die konzentrierte Nutzung des alten Bebauungsplans "Parksiedlung" mit einer GFZ bis 1.0 wurde zugunsten einer kleinteiligeren Bebauung verzichtet.

Am Ortsrand ist die GFZ mit 0.21 unter Anrechnung von Gemeinschaftsflächen festgesetzt.

Die GFZ über das gesamte Gebiet gerechnet beträgt 0.47

BERECHNUNG NETTO-BAULAND, GF, GFZ

Wohngebiet	Nettobauland	GF	GFZ
WA 1	10.880	2.338	0,21
2	1.865	1.309	0,70
3	3.046	2.110	0,69
4 (1)	4.103	2.917	0,71
5	1.835	1.168	0,63
6	4.736	3.061	0,64
7	1.900	1.168	0,61
8	2.243	1.603	0,71
9	815	439	0,54
10	7.515	2.931	0,39
<hr/>			
WA 1-10	38.938	19.044	0,49
<hr/>			
8 GGa (2)	100		
Spielplatz	1.200		
<hr/>			
Gesamt	40.238	19.044	0,47
<hr/>			
WA 2-10	29.022 (3)	16.706	0,57
<hr/>			
WA 1	11.216 (3)	2.338	0,21
<hr/>			

1) Spielplatz integriert im WA 4 (170 qm)

2) zusätzliche GGa nach Bedarf zuteilen

3) WA 2-10: 72 % der Spielplatzfläche
+ 8 GGa = 964 qm

WA 1 : 28 % der Spielplatzfläche = 336 qm

BEBAUUNGSPLAN AMPERHOFFORTSETZUNG ANHANG 2

Nettobauland	38.938,0 qm
Verkehrsflächen	5.427,0 qm
Eigentümerwege	1.326,0 qm
<hr/>	
Brutto-Wohnbauland	45.691,0 qm

Grün- und Freiflächen (Lärmschutzwall, Orts- randbegrünung, etc.)	3.660,0 qm
Kinderspielplatz	1.200,0 qm
Fläche für Besucherstellplätze	880,0 qm
Trafos, AVA, Gemein.	221,0 qm
<hr/>	
Brutto-Wohnbaufläche	51.652,0 qm

Anzahl der Häuser	106
-------------------	-----

3. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über den Adlerweg. Durch Schließen der Industriestrasse erfolgt eine klare Trennung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet.

Der Adlerweg wird auf eine, dem Wohngebiet mit Anliegerverkehr angemessene Breite von 6 m reduziert. Der gewonnene Straßenraum kann für Baumgräben und Längsparken (Besucher-Stellplätze) gewonnen werden.

Die Erschließungsstraßen sind 4.75m breit und werden als Verkehrsberuhigte Bereiche entsprechend §42 Abs. 4a STVO ausgewiesen.

Durch die Fußwege soll eine "Durchlässigkeit" des Gebietes erreicht werden, sie dienen ferner den Gärten als sog. Mistwege.

4. Grünordnung

Gliederung der Siedlung in überschaubare Einheiten durch Reihenpflanzung von Bäumen an der Nordseite der Gebäude gleichzeitig Gliederung des Strassenraumes (Vorgartenbereich/Strasse oder öffentl. Grünflächen/Strasse).

Damit verbunden sind sog. "Wohlfahrtswirkungen" wie Beschattung (Temperaturminderung), Luftzirkulation, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Staubfilterung (Abschirmung des angrenzenden Gewerbegebietes).

Weitgehend natürlich wirkende Eingrenzung des neuen Ortsrandes durch lockere Pflanzung von Groß- und Kleinbäumen

Festsetzung von verschiedenen großen Grünzonen als Ortsrandgrün zur freien Landschaft.

Verstärkung eines gewachsenen Ortsbildes durch Verwendg. von heimischen Gehölzarten.

Grundwasser

Der Grundwasserstand ist zum Teil vom Wasserstand der Amper abhängig.

Die Grundstücke des WA 1 überschneiden sich mit der Ausdehnungsfläche des extremen Hochwassers. Gemessen am Hochwasserstand von 1965.

Da diese Ausdehnungsflächen erhalten werden müssen, ist unter Berücksichtigung der folgenden Punkte die Bebauung möglich.

Die Erschließungsstrasse liegt am Rand der alten Wasserausdehnungsfläche.

Die Erschließungsstrasse, Zugänge und das EG-Niveau liegt über dem Hochwasserstand von 1965.

Das natürliche Gelände muß südlich der Geländekante im WA 1 erhalten bleiben.

Terrassen müssen auf dem natürlichen Gelände liegen oder mit geeigneten Maßnahmen aufgeständert werden.

Auf dem Grundstück befinden sich, innerhalb des Wasserrückhaltegebiets zur Zeit noch Gewerbebauten die im Zuge der Neuplanung entfernt werden.

Wie aus der folgenden Aufstellung ersichtlich ist, wird die neu überbaute Fläche geringer sein als die nach altem Baurecht (Beb. Plan Nr. 268) ausgewiesenen Bauräume zuzüglich der auf dem Grundstück noch vorhandenen Gewerbebauten.

Das Wasserabflußgebiet wird durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt.

BEBAUUNG IM HOCHWASSERRÜCKHALTEGEBIETGebäude Ostseite:

10,0 x 20,0	=	200 qm	
3,5 x 4,5 x 21	=	330 qm	
7,5 x 10,0	=	75 qm	
3,0 x 8,0	=	24 qm	
25,0 x 5,0	=	125 qm	754,75 qm

Baurecht alter Bebauungsplan:

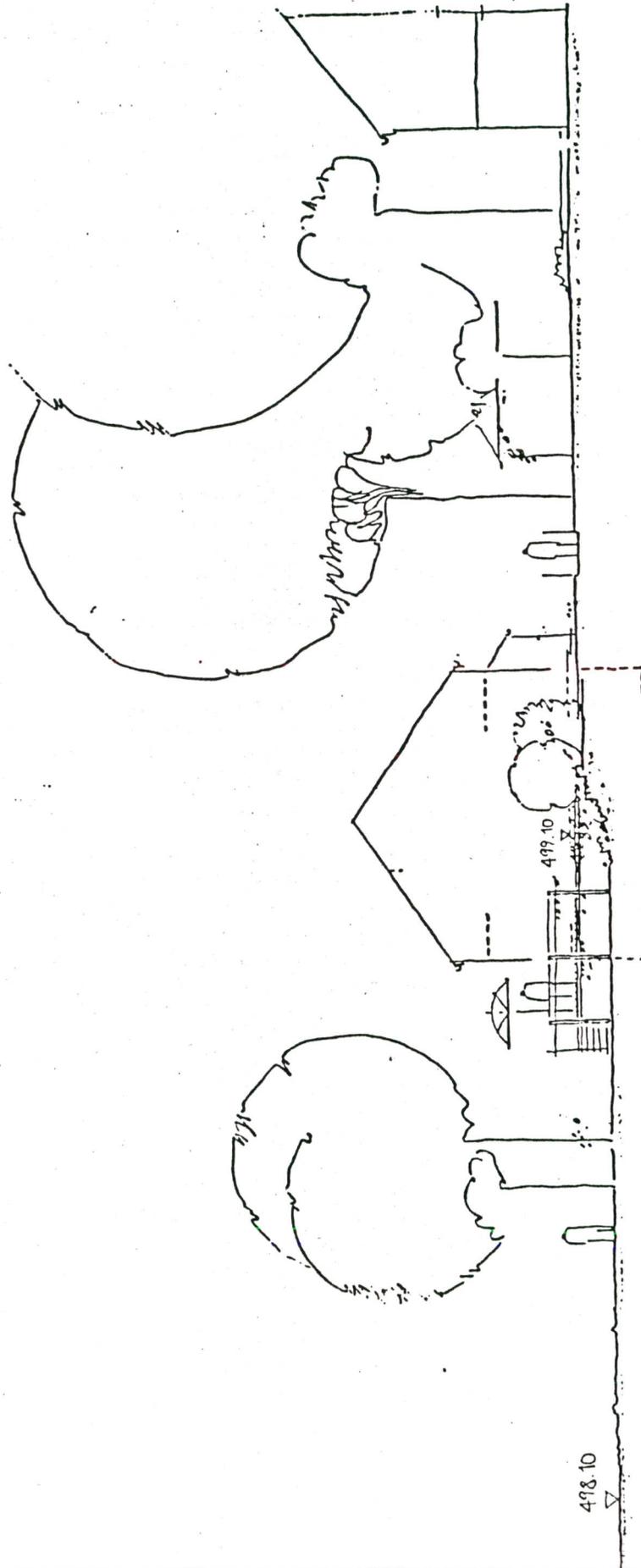
36,0 x 13,0	=	<u>468,00 qm</u>
-------------	---	------------------

<u>SUMME BEBAUTE BZW. BEBAUBARE FLÄCHE</u>		<u>1.222,75 qm</u>
--	--	--------------------

GEPLANTE GEBÄUDE

9,5 Einzelhäuser 10,0 x 11,0 Grundfläche

<u>BEBAUNGSPLAN NEU</u>	=	<u>1.045 qm</u>	<u>BEBAUBARE FLÄCHE</u>
-------------------------	---	-----------------	-------------------------



LANDWIRTSCH.-GRUND HAUSGÄRTEN AUFGESTÄNDERTE TERRASSE FUSSWEG EIGENTÜMERWEG REIHENHAUSER
ORTSRANDBEGRÜNUNG EINZELHAUSER EG + DG

AMPERHOF - SCHNITT HAUSER AM ORTSRAND
M 1:200

Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung festgesetzten Abstandsflächen wurden grundsätzlich eingehalten.

Um abwechslungsreiche Außenräume und Fassaden zu ermöglichen, wurden jedoch in einzelnen Bereichen Abweichungen gegenüber der Bay. Bauordnung festgesetzt. Die genaue Lage der Abstandsflächenreduzierung ist durch Planzeichen und Textfestsetzungen geregelt.

Für die Bebauung am südlichen Ortsrand wurde halb-offene bzw. offene Bauweise festgesetzt. Dabei soll unter guter Nutzung der örtlichen Gegebenheiten (Himmelsrichtung, Grundstückszuschnitt, Baudichte) ein guter Wohnwert entstehen.

Bei der halboffenen Bauweise wird durch Verdoppelung der Abstandsflächen auf einer Seite der Garten besser nutzbar gemacht.

Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Geschlossene Garagen sind nur an der Garagenzeile zum Gewerbegebiet festgesetzt und erfüllen mit dem ebenfalls festgelegten Pultdach die Forderungen des Immissionsschutzes.

Die Wandhöhe und die Richtung des Pultdaches wurde entsprechend dem Schallschutzgutachten der Firma Dorsch Consult festgesetzt.

Alle anderen Garagenplätze werden nur überdacht. (Carport)
Auf die sonst geforderten Stauräume kann deshalb verzichtet werden.

Stellplätze für Besucher sind auf dem Grundstück verteilt angeordnet. Der Schwerpunkt liegt am Eingang zur Siedlung am Adlerweg.

Insgesamt sind 212 Stellplätze für 106 Häuser vorgesehen. Diese gliedern sich wie folgt auf:

- 31 Garagen
- 85 Carport (überdachte Stellplätze)
- 30 Stellplätze
- 66 Gemeinschaftsstellplätze

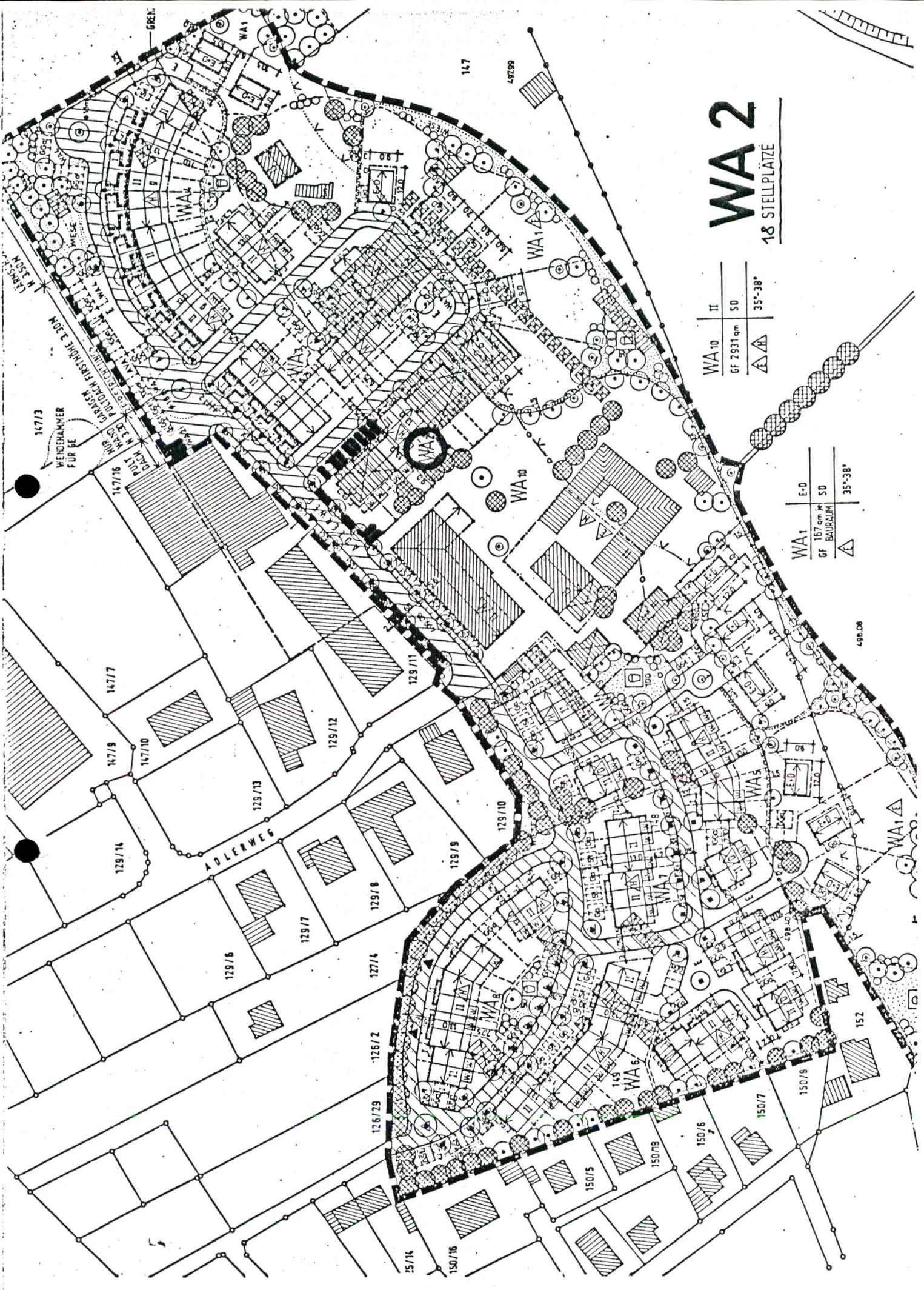
Auf den folgenden Seiten wird die Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Wohngebieten festgesetzt. Geringfügige Veränderungen (unter Beibehaltung der geforderten Anzahl) sind möglich.

WA 2

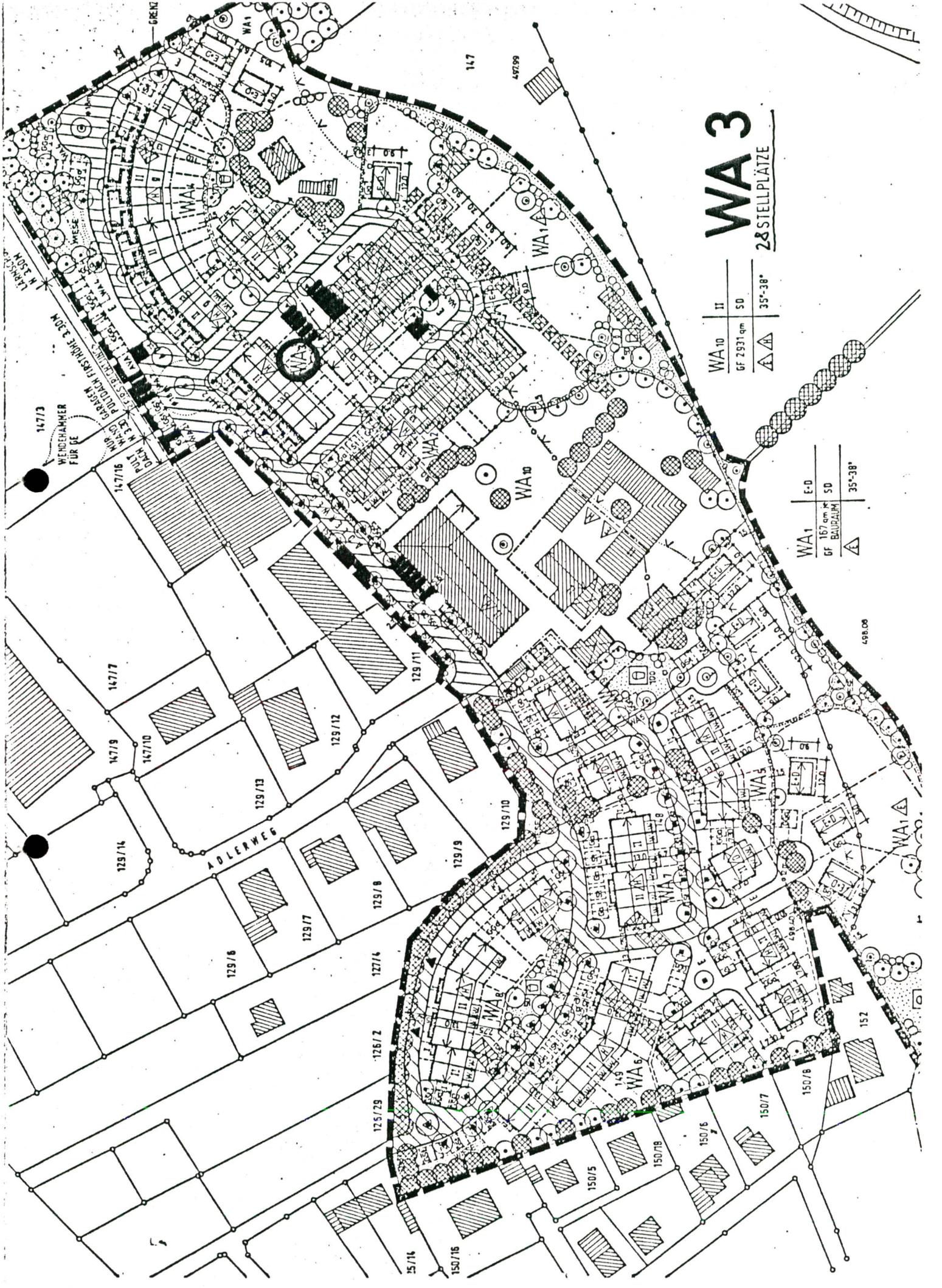
18 STELLPLATZ

WA 10	II
GF 2931 qm	SD
▲▲	35°-38°

WA 1	E-D
GF 157 qm	SD
BOUZAUM	▲
	35°-38°



498.06



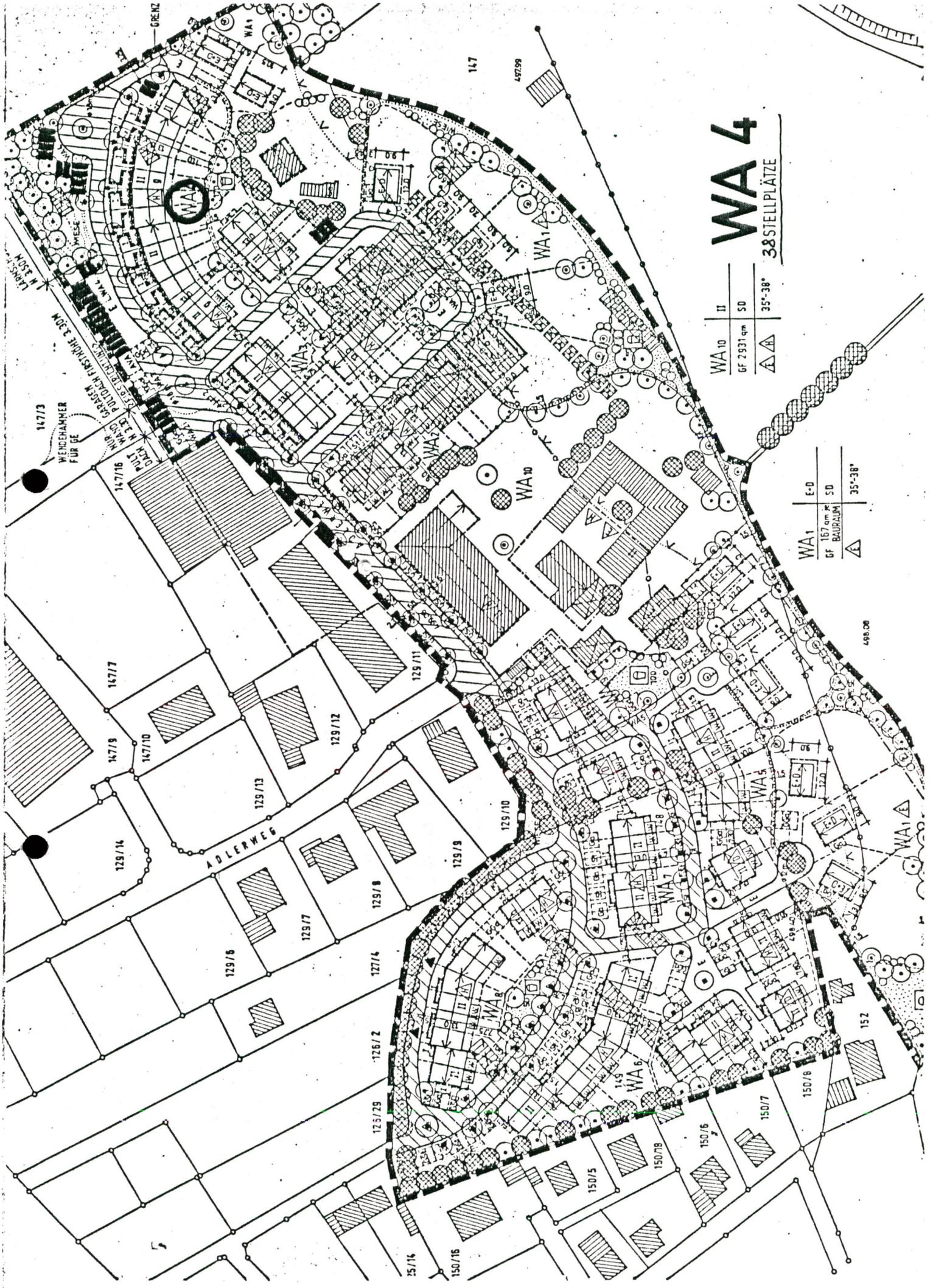
WA 3

28 STELLPLÄTZE

WA 10	II	SD	35°-38'
GF 2931 qm			
			▲▲▲

WA 1	E-D	SD	35°-38'
GF 167 qm		BAURAUUM	
			▲

498.08



WA 4
38 STELLPLÄTZE

WA 10	II	SD	35°-38°
OF 2931 qm		△	△

WA 1	E-D	SD	35°-38°
OF 167 qm		△	△
OF BAURAJUM			

147/3
WENDEHAMMER
FÜR BE

147/16

147/7

147/9

129/14

129/8

129/29

150/5

150/16

147/10

129/13

129/7

127/4

126/2

150/7

150/15

129/12

129/11

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

129/8

129/9

129/10

150/6

150/17

129/11

129/10

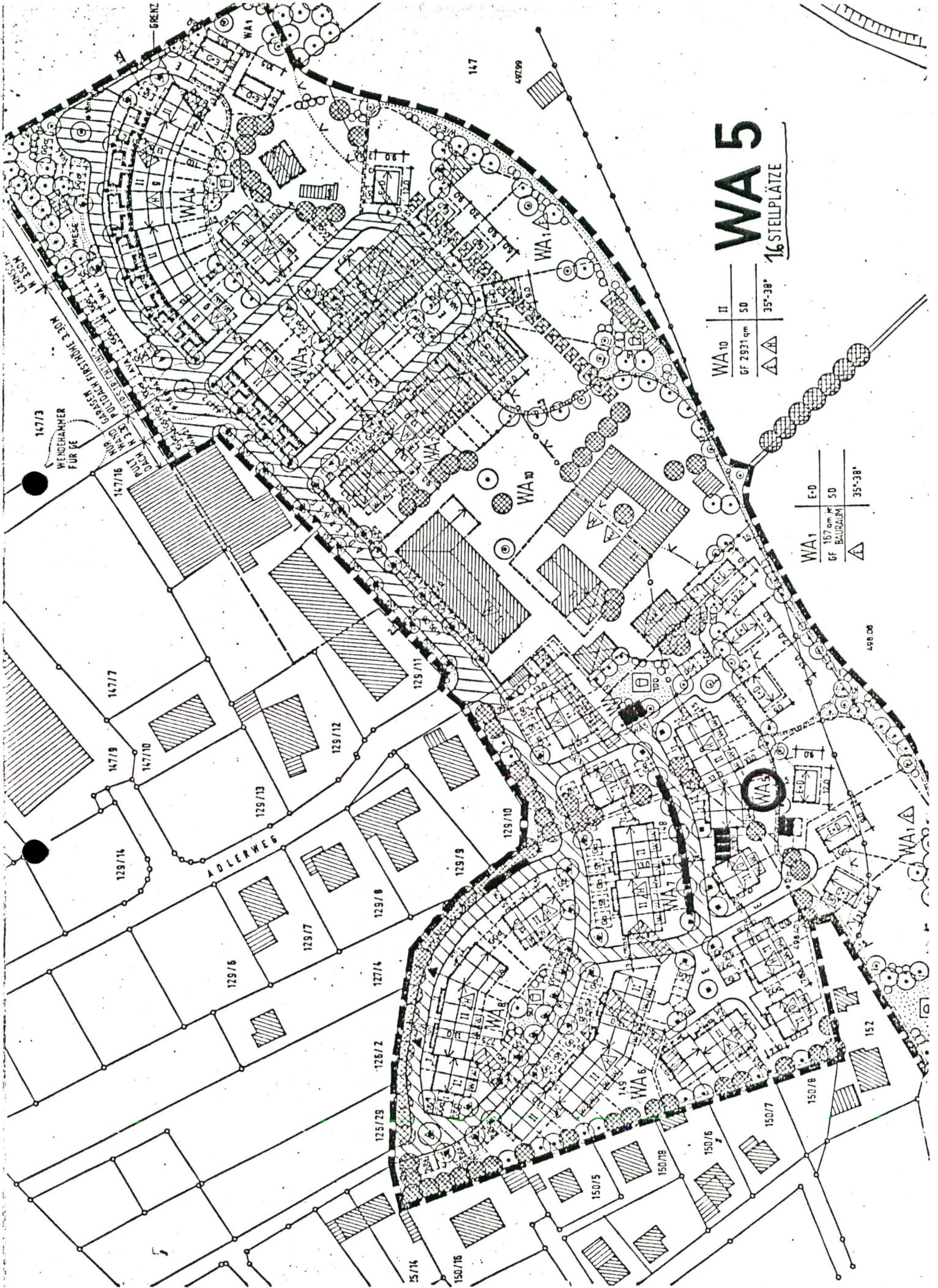
129/8

129/9

129/10

150/6

150/17



WA 5

16 STELLPLÄTZE

WA 10	II	SD	35°-38°
6f 2931 qm		△	△

WA 1	E-D	SD	35°-38°
6f 167 qm		△	△
BAURAUUM			

147/3
WENDERHAMMER
FÜR GE

ADLERWEG

147/7

147/9

129/14

129/6

129/7

129/8

127/4

126/2

125/29

25/14

150/16

150/5

150/7B

150/6

150/7

150/8

152

147

49799

498 06

GRENZ

WA 1

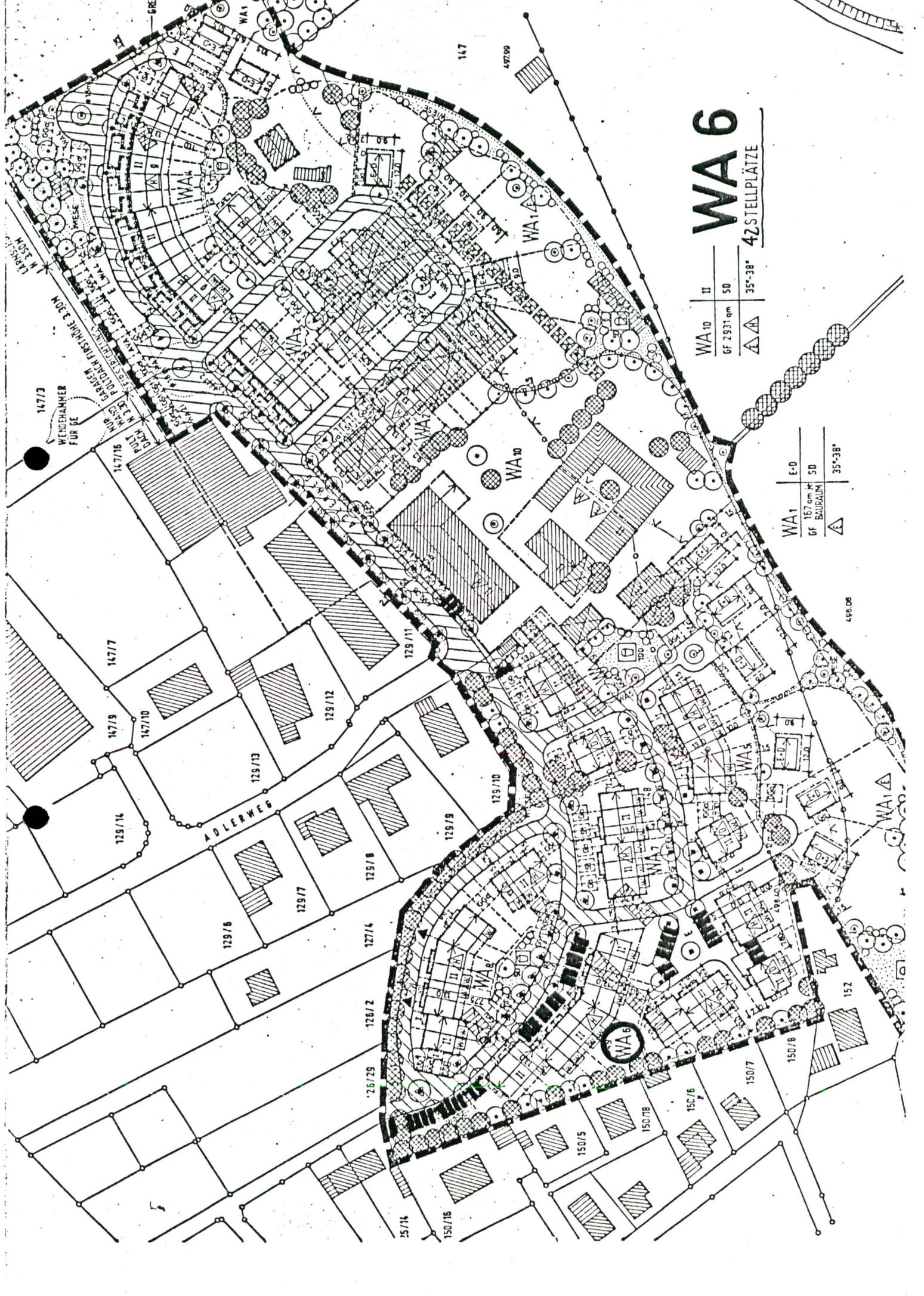
WA 14

WA 10

WA 5

WA 6

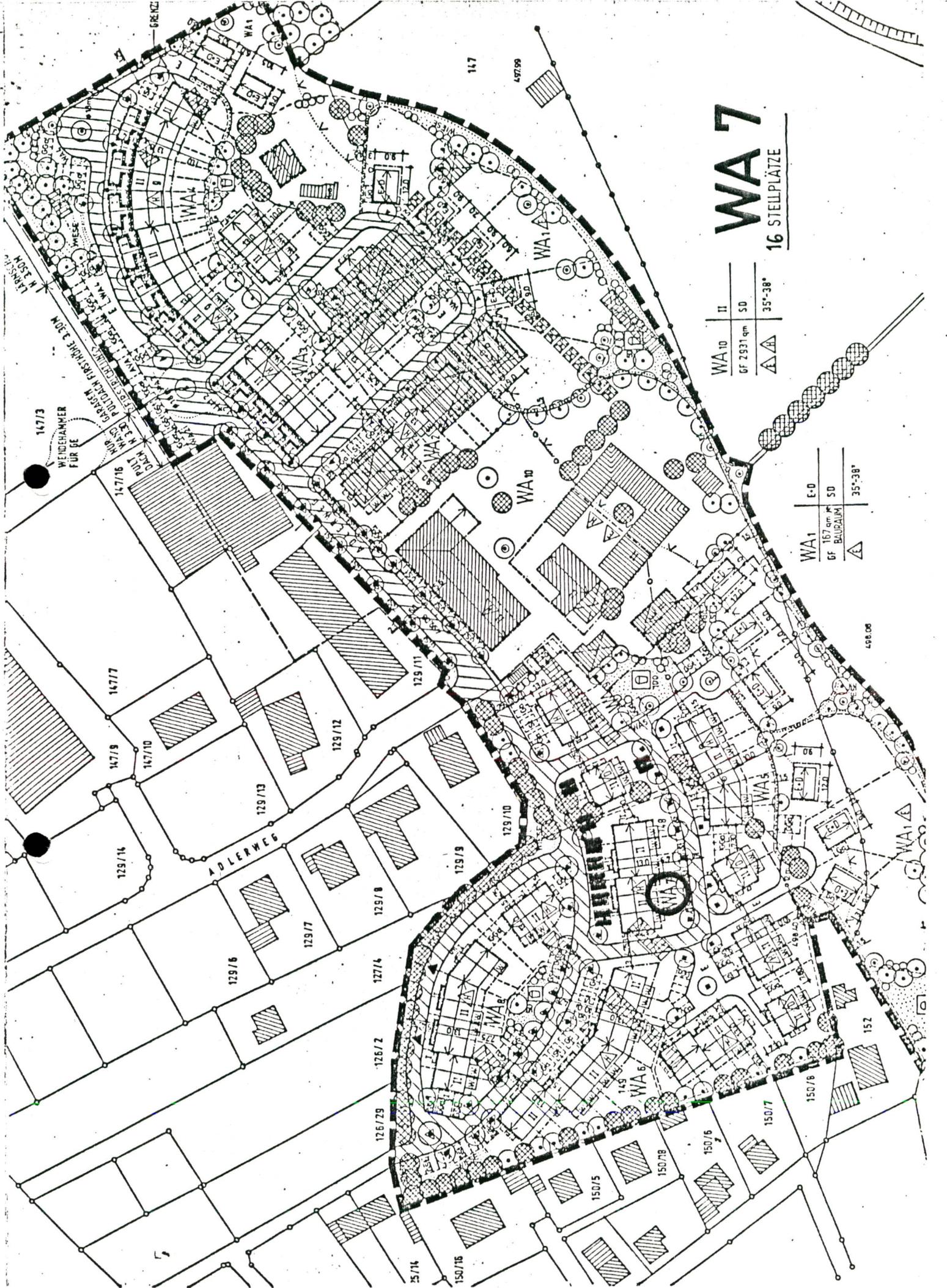
WA 1



WA 6
 GF 2931 qm
 35°-38'
 42 STELLPLÄTZE

WA 1
 E-D
 GF 187 qm
 BAURAUUM
 35°-38'

147/73
 WEICHERHAMMER
 FÜR GE
 147/16
 147/14
 147/17
 147/9
 147/10
 129/13
 129/12
 129/11
 129/10
 129/19
 129/18
 129/17
 129/16
 129/15
 129/14
 129/13
 129/12
 129/11
 129/10
 129/9
 129/8
 127/14
 126/2
 150/5
 150/7
 150/8
 152
 150/16
 150/15
 150/14
 150/13
 150/12
 150/11
 150/10
 150/9
 150/8
 150/7
 150/6
 150/5
 150/4
 150/3
 150/2
 150/1
 149/1
 148/1
 147/1
 146/1
 145/1
 144/1
 143/1
 142/1
 141/1
 140/1
 139/1
 138/1
 137/1
 136/1
 135/1
 134/1
 133/1
 132/1
 131/1
 130/1
 129/1
 128/1
 127/1
 126/1
 125/1
 124/1
 123/1
 122/1
 121/1
 120/1
 119/1
 118/1
 117/1
 116/1
 115/1
 114/1
 113/1
 112/1
 111/1
 110/1
 109/1
 108/1
 107/1
 106/1
 105/1
 104/1
 103/1
 102/1
 101/1
 100/1
 99/1
 98/1
 97/1
 96/1
 95/1
 94/1
 93/1
 92/1
 91/1
 90/1
 89/1
 88/1
 87/1
 86/1
 85/1
 84/1
 83/1
 82/1
 81/1
 80/1
 79/1
 78/1
 77/1
 76/1
 75/1
 74/1
 73/1
 72/1
 71/1
 70/1
 69/1
 68/1
 67/1
 66/1
 65/1
 64/1
 63/1
 62/1
 61/1
 60/1
 59/1
 58/1
 57/1
 56/1
 55/1
 54/1
 53/1
 52/1
 51/1
 50/1
 49/1
 48/1
 47/1
 46/1
 45/1
 44/1
 43/1
 42/1
 41/1
 40/1
 39/1
 38/1
 37/1
 36/1
 35/1
 34/1
 33/1
 32/1
 31/1
 30/1
 29/1
 28/1
 27/1
 26/1
 25/1
 24/1
 23/1
 22/1
 21/1
 20/1
 19/1
 18/1
 17/1
 16/1
 15/1
 14/1
 13/1
 12/1
 11/1
 10/1
 9/1
 8/1
 7/1
 6/1
 5/1
 4/1
 3/1
 2/1
 1/1



WA 7

16 STELLPLÄTZE

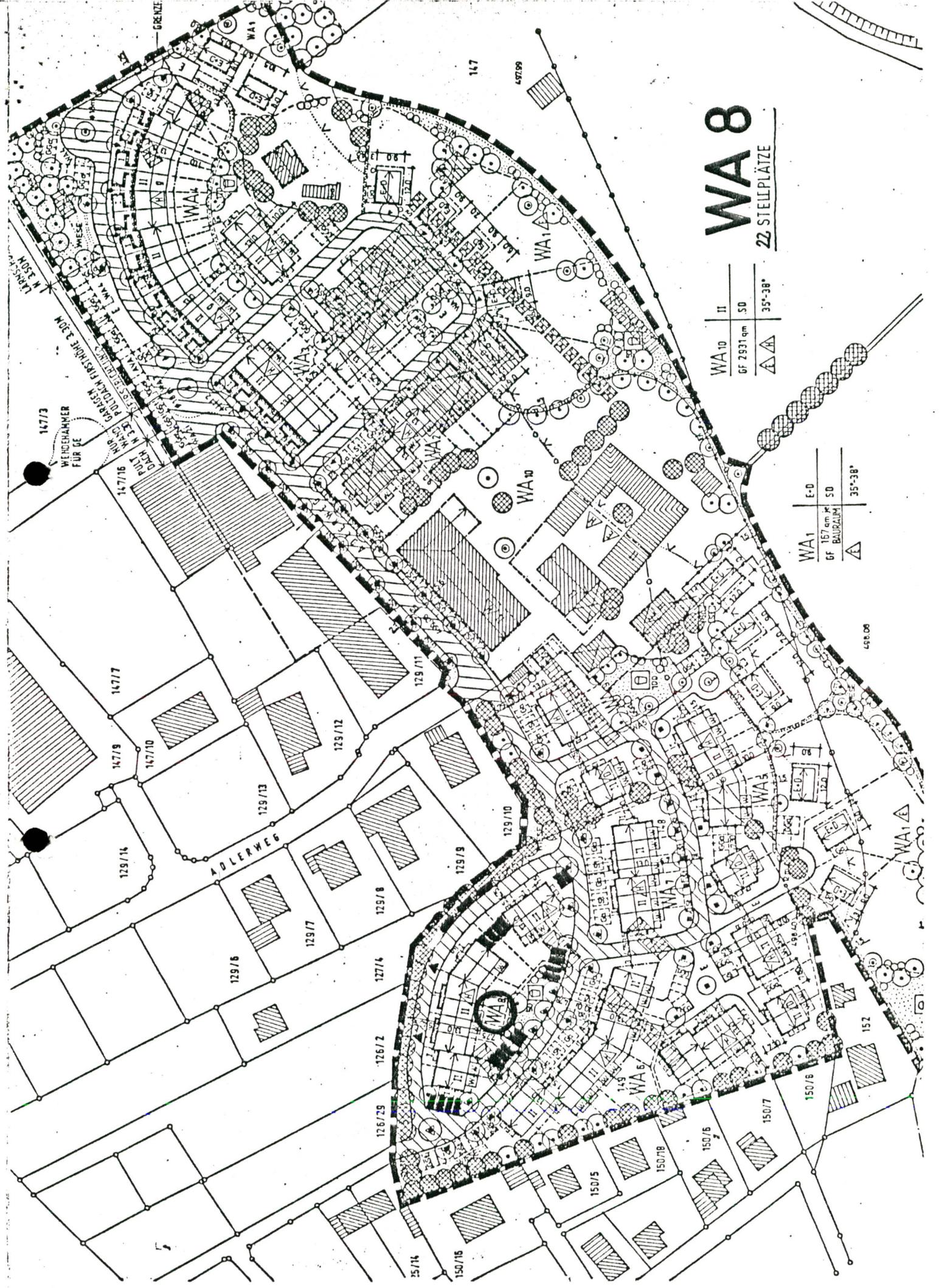
WA 10	II	SD	35°-38°
Gf 2931 qm		△△	

WA 1	E-D	SD	35°-38°
Gf 167 qm		BAURAUUM	△

147/3
WENDEHAMMER
FÜR BE

ADLERWEG

498.06



WA 8

22 STELLPLÄTZE

WA 10	II	SD	35°-38°
GF 2931 qm		▲▲	

WA 1	E-0	SD	35°-38°
GF 167 qm BAUBAUM		▲	

147/3
WENDEHAMMER
FÜR PE

147/16
NBR. GARDEN
KATZENBEI
LET. M. KIDG
100

147/9
147/10
147/11
147/12
129/13
129/14
129/16
129/17
129/18
129/19
129/20
129/21
129/22
129/23
129/24
129/25
129/26
129/27
129/28
129/29
129/30
129/31
129/32
129/33
129/34
129/35
129/36
129/37
129/38
129/39
129/40
129/41
129/42
129/43
129/44
129/45
129/46
129/47
129/48
129/49
129/50
129/51
129/52
129/53
129/54
129/55
129/56
129/57
129/58
129/59
129/60
129/61
129/62
129/63
129/64
129/65
129/66
129/67
129/68
129/69
129/70
129/71
129/72
129/73
129/74
129/75
129/76
129/77
129/78
129/79
129/80
129/81
129/82
129/83
129/84
129/85
129/86
129/87
129/88
129/89
129/90
129/91
129/92
129/93
129/94
129/95
129/96
129/97
129/98
129/99
129/100

ADLERWEG

458.06

152

147

457.99

150/16

150/5

150/8

150/6

150/7

150/6

152

126/29

127/4

129/8

129/7

129/13

129/12

129/11

147/10

147/9

147/16

147/3

WA 10

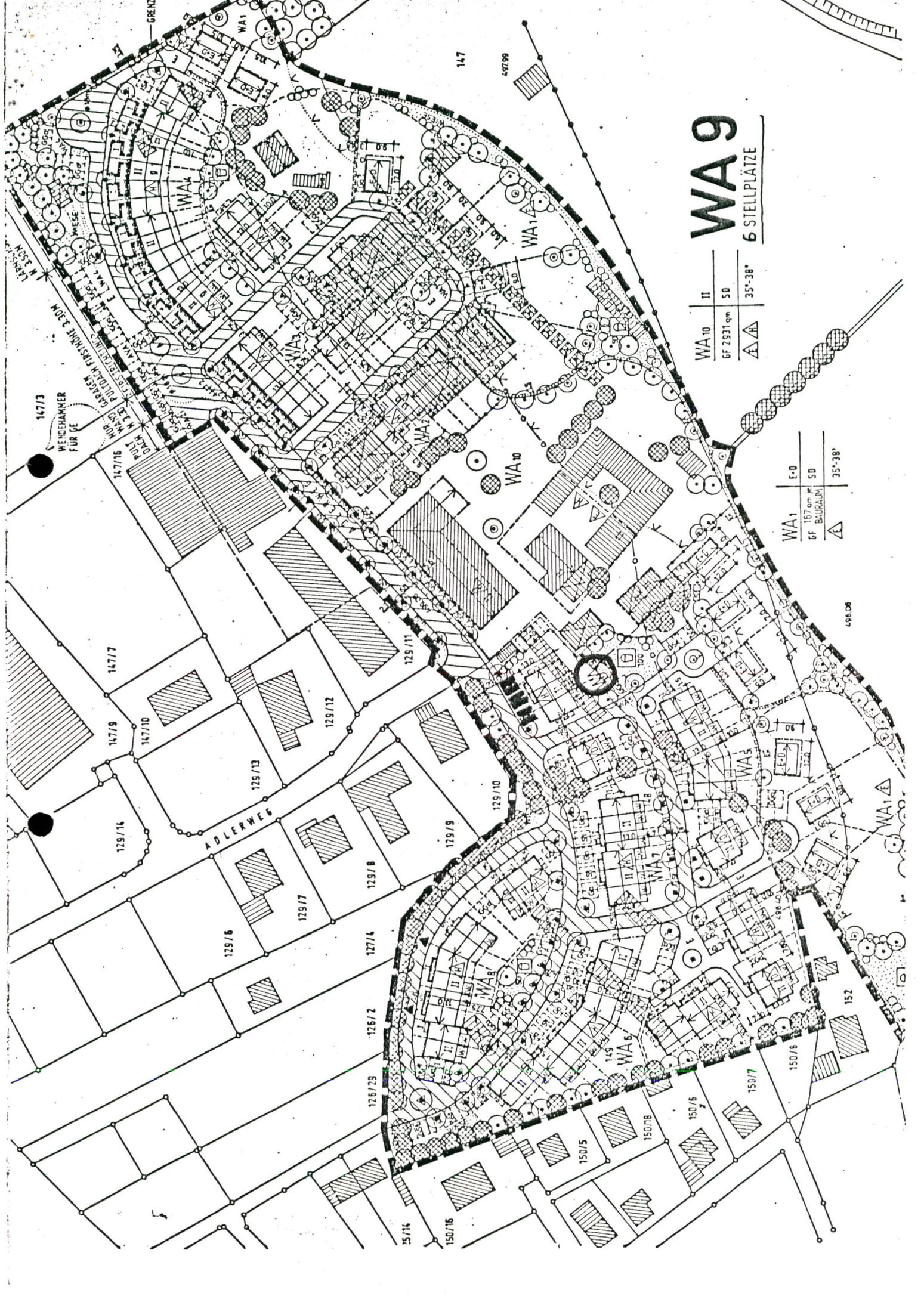
WA 1

WA 6

WA 8

WA 5

WA 1



WA 9

6 STELLPLÄTZE

WA 10	II
GF 2931 qm	SO
	35°-38°

WA 1	E-0
GF 167 qm	SO
GF BAURALPH	35°-38°

147/73
WENDHAMMER
FÜR DE

ADLERWEG

498.08