



**Gemeinde
Neufahrn b. Freising**

**Bebauungsplan Nr. 125
mit integrierter Grünordnung**

**„Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße
und Am Anger“**

Begründung

Architekt / Stadtplaner:

Dipl.-Ing. Klaus Beutler
König-Heinrich-Str. 2, 81925 München
Tel.: 089.9577260 Fax: 089.95959849

Landschaftsplaner:

PEB
Gesellschaft für Landschafts- und
Freiraumplanung
Augsburger Straße 15, 85221 Dachau
Tel.: 08131.6665806 Fax 08131.6665807

Stand: 23.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Situation	3
2. Übergeordnete Planungen	3
3. Ziele des Bebauungsplans	4
4. Beschreibung des Planungsgebiets	4
5. Planungskonzeption	6
5.1 Städtebau	6
5.2 Art der Nutzung	6
5.3 Maß der Nutzung	7
5.4 Bauweise	8
5.5 Erschließung, ruhender Verkehr und Geh- und Radwege	9
5.6 Nebenanlagen	9
6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
6.1 Gewerbe- und Sportlärmimmissionen des Jugendheims auf die geplanten Bauparzellen	10
6.2 Lärmemissionen durch die oberirdischen Stellplätze auf die außerhalb liegenden Wohngebäude	10
6.3 Lärmemissionen durch die oberirdischen Stellplätze für das Gewerbe im Mischgebiet	11
7. Örtliche Gestaltungsfestsetzungen	11
8. Grünordnung und Umweltbelange	12
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	12
10. Auswirkungen der Planung	13
11. Planungsdaten	13

Begründung des Planentwurfs

Bebauungsplan Nr. 125, „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“

Plangebiet: Flurnummern 8/2, 8/3, 9/28 und 9/29 der Gemarkung Neufahrn, 85375 Neufahrn b. Freising

1. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entsprechend § 34 BauGB derzeit nach der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn von 2003 stellt für das Plangebiet in der aktuellen Fassung im Westen ein Allgemeines Wohngebiet (WA), im Osten an der Dietersheimer Straße ein Dorfgebiet (MD) und dazwischenliegend eine Grünfläche dar.

Im Bereich des Plangebietes bestehen nachfolgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Nr. 81: „Verbindung Dietersheimer Straße / Kornblumenweg“
- Nr. 96: „Erschließungsanlagen Pfarrweg / Am Anger“
- Nr. 114: „Gewerbegebiet Neufahrn - Eching und Mischgebiet entlang der Echinger- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und eines Teilstücks der Dietersheimer Straße“. Hierin betrifft der Bereich „I“ das Plangebiet.

2. Übergeordnete Planungen

Bedingt durch die Lage der Gemeinde Neufahrn zwischen der ca. 20 km südlich gelegenen Landeshauptstadt München und dem Flughafen München im Norden und aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung der Gemeinde besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Die Bevölkerungszunahme der jüngeren Vergangenheit auf knapp 20.000 Einwohner belegt diese Entwicklung.

Als Mittelzentrum stellt die Gemeinde Neufahrn gemeinsam mit der Nachbargemeinde Eching einen Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München dar, der zentralörtliche Versorgungsaufgaben übernehmen und einen Beitrag zur Ordnung der Siedlungsentwicklung leisten soll. Das Ortsgebiet von Neufahrn liegt gemäß den Darstellungen im Regionalplan München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel eines gemäßigten Wachstums und stellt sich der Verantwortung, die Entwicklung des Verdichtungsraums München mitzugestalten.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 (Pkt. 3.2) sollen dabei vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden.

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsgebietes der Gemeinde Neufahrn und kommt deshalb für Maßnahmen der Innenentwicklung besonders in Betracht.

3. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, einerseits eine planungsrechtliche Grundlage für den Schutz erhaltenswerter Strukturen im Plangebiet zu schaffen und andererseits eine geordnete bauliche Weiterentwicklung und verträgliche Nachverdichtung für eine Wohnnutzung in der Ortsmitte von Neufahrn zu ermöglichen.

Die Neubebauung soll sich vom Bauvolumen in die umliegende Bebauungsstruktur einfügen. Dabei soll insbesondere der bauliche Charakter des historischen Ortskerns an der Dietersheimer Straße gesichert und ein von oberirdischer Bebauung freigehaltener, in Ost-West-Richtung verlaufender interner Grünzug umgesetzt werden. Die Bebauung soll auf den wertvollen Baumbestand auf dem Grundstück Rücksicht nehmen und einen weitgehenden Erhalt ermöglichen.

4. Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Neufahrn. Es umfasst das Grundstück zwischen der Dietersheimer Straße, der Straße Am Anger und dem Kornblumenweg (siehe Kartenausschnitt) und beinhaltet die Flurnummern 8/2, 8/3, 9/28 und 9/29 der Gemarkung Neufahrn. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 5.926 m², die Fläche ist relativ eben.

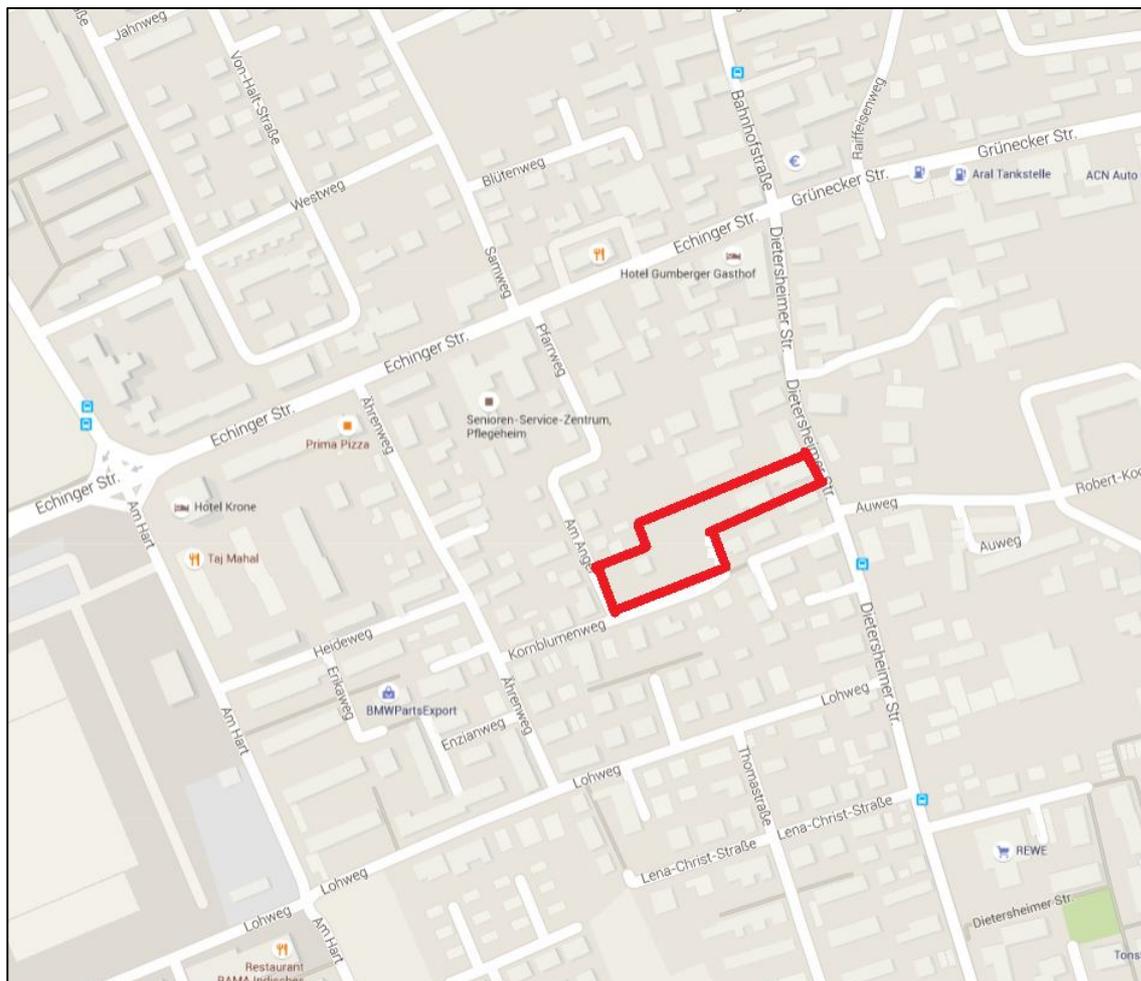
Das Grundstück ist derzeit nur gering bebaut und besteht zu großen Teilen aus Grünland und Garten. Die vorhandenen Gebäude Kornblumenweg 2 und Dietersheimer Straße 10 dienen dem Wohnen, sind aber derzeit unbewohnt. Das Anwesen Dietersheimer Straße beherbergt zur Straße hin im Erdgeschoss ein Ladenlokal.

Das Gebäude Dietersheimer Straße 10 gehörte früher zu einem landwirtschaftlich genutzten Anwesen und ist an der Dietersheimer Straße ortsbildprägend. Die sich auf dem Grundstück anschließenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile (Scheune, Stall, Lager) stehen weitgehend leer. Das Anwesen Dietersheimer Straße 10 gehört zum historischen Ortskern Neufahrns, dessen Zentrum die alte Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Wilgefortis bildet. Keines der bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet ist jedoch ein Baudenkmal oder verfügt über Denkmalschutzstatus oder ist Teil eines geschützten Ensembles.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebiets bisher nicht bekannt, jedoch ist im Denkmalatlas Bayern im südlich angrenzenden Nachbargrundstück Dietersheimer Str. 12 (Flurnummer 8 und 8/5 der Gemarkung Neufahrn) ein Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7635-0340 und der Beschreibung „Hofstelle des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit“ verzeichnet. Vor diesem Hintergrund ist mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler im Plangebiet zu rechnen.

Das bauliche Umfeld, das in seiner Eigenart einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht, besteht aus einer Mischung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Einzelhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen und unterschiedlichen Dachformen und -neigungen. Die Gebäude sind von Privatgärten umgeben.

Das Plangebiet wird als WA sowie an der Dietersheimer Straße als MI festgesetzt. Der westliche Teilbereich des WA wird von der Straße Am Anger und dem Kornblumenweg erschlossen, der östliche Teilbereich des WA sowie das MI von der Dietersheimer Straße. Ändern sich künftig die Rahmenbedingungen auf dem nördlichen Nachbargrundstück Dietersheimer Straße 8 (Flur-Nr. 10), soll die Erschließung der zuletzt genannten Bereiche auch über dieses Grundstück möglich sein.



Lage des Grundstücks in Neufahrn b. Freising

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht zu erwarten, höchstens kleinflächig im Bereich einer aufgelassenen Versitzgrube oder im Bereich des Stallgebäudes Dietersheimer Straße 10 können ggf. kleinere Verunreinigungen aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung vorliegen.

Auf dem Grundstück befindet sich teilweise Baumbestand, der unter die Baumschutzverordnung fällt. Die geschützten Bäume sollen soweit möglich erhalten bleiben (siehe Baumbestandsplan / Baumstatus im Anhang des Sektoralen Umweltberichts). Für zu beseitigende geschützte Bäume werden auf dem Grundstück Ersatzbäume gepflanzt.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebau

Es wird eine verdichtete und qualitätsvolle Bebauung mit für die geplante Wohnnutzung geeigneten Erschließungs- und Freiräumen angestrebt. Hierfür sind fünf Bauräume für Einzelhäuser oder Hausgruppen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen, die auf dem langgestreckten Grundstück von der Dietersheimer Straße zur Straße Am Anger jeweils in ostwestlicher Richtung angeordnet und dabei größtenteils an den vorhandenen Grundstücksgrenzen ausgerichtet werden. Die Bauräume weisen teilweise einen Knick auf, um einen durchgehenden internen Grünzug auszubilden und von möglichst vielen Standorten auf dem Grundstück einen identitätsstiftenden Blick auf den Kirchturm von St. Wilgefortis zu ermöglichen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll auf drei Vollgeschosse begrenzt werden, wobei das 3. Vollgeschoss (2. Obergeschoss) als Kniestockgeschoss vorgesehen ist, dessen Decke zugleich das Dach des Gebäudes bildet. Die Wandhöhen werden festgesetzt, um die Gebäude in die umgebende Bebauung und insbesondere in die noch erhalten gebliebene historische Baustruktur an der Dietersheimer Straße einzufügen.

5.2 Art der Nutzung

Das neue Baugebiet wird in den Bauräumen 1 bis 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie im Bauraum 5 als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird einerseits dem beabsichtigten Nutzungsschwerpunkt Wohnen entsprochen, andererseits kann der gemischt genutzten Prägung der Dietersheimer Straße Rechnung getragen und die Unterbringung einer die Wohnnutzung nicht störenden Gewerbebetriebs dauerhaft gesichert werden. Das Erdgeschoss des Bauraums 5 soll an der Dietersheimer Straße - wie bereits im Bestand - als Ladenlokal genutzt werden, welches die vorhandenen Läden in der Ortsmitte ergänzt.

Um den Nutzungsschwerpunkt Wohnen zu fördern, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und im MI die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zudem werden im WA Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da für diese Nutzungen im nahen Umfeld ausreichend Flächen verfügbar sind. Weiterhin werden im MI gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die maximale Zahl der Wohnungen im Plangebiet wird neben den Festsetzungen zum Maß der Nutzung auch durch die auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze gemäß der geltenden kommunalen Stellplatz- und Garagenverordnung vom 23.07.2004 begrenzt.

5.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Überschreitungsmöglichkeiten (z.B. Terrassen und dgl.) in Kombination mit der maximalen bzw. zwingend einzuhaltenden Wandhöhe festgelegt.

Es werden für die Teilbereiche WA und MI jeweils zwei Grundflächenzahlen festgesetzt, einerseits die Grundflächenzahl 1 (GRZ-1) für die Hauptbaukörper, andererseits die Grundflächenzahl 2 (GRZ-2) für die Hauptbaukörper zuzüglich die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nutzungen: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Für die Teilbereiche WA und MI werden die GRZ-1 mit 0,35 und die GRZ-2 mit 0,80 festgesetzt.

Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die Grundflächenzahl 2 (GRZ-2) eingeführt. Dadurch kann im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Bebauungsdichte des Plangebietes und die gleichzeitig durch die kommunale Stellplatzsatzung geforderten Stellplatzzahlen bei einer möglichen Unterbringung von überwiegend kleinen Wohnungen eine Erschwernis der vorgesehenen Nutzung vermieden werden. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 bleibt jedoch bestehen.

Nachteilige Auswirkungen einer möglichen höheren Bodenversiegelung werden durch eine größere Überdeckung (im Mittel mindestens 80 cm) auf den Tiefgaragen sowie durch eine versickerungsfähige Bauweise der (nicht überdachten) Stellplatzflächen ausgeglichen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen werden unter anderem

aufgrund der Südausrichtung der Gebäude und aufgrund des internen Grünzuges erfüllt.

Um für die langen Bauräume unabhängig vom Geländeverlauf einen jeweils einheitlichen Ausgangswert der Wandhöhen zu ermöglichen, werden für jeden Bauraum die maximalen bzw. zwingend einzuhaltenden Wandhöhen auf die absolute Höhe über Normalnull bezogen und festgesetzt. Diese bilden auch die Grundlage für die Abstandsflächenberechnung nach Bauordnungsrecht.

5.4 Bauweise

Für die Bauräume 1 bis 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Erhaltung der historisch gewachsenen Baustruktur entlang der Dietersheimer Straße wird der Bauraum 5 in abweichender Bauweise an der nördlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung festgesetzt. Hierdurch betroffene Belange des Nachbargrundstücks, wie z. B. zu erhaltende Abstände von Nachbargebäuden zum Bauraum 5, Fenster an der Nordseite des Bauraums 5 zum Nachbargrundstück oder Dachüberstand des Bauraums 5 auf das nördliche Nachbargrundstück, sind in einem städtebaulichen Vertrag oder durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch zu regeln.

Für den Bauraum 4 wird auf der nordwestlichen Gebäudelangseite ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt, damit auf der südlichen Langseite des Bauraums ein für die Wohnnutzung ausreichender Gartenbereich verbleiben kann. Die festgesetzte Wandhöhe der nordwestlichen Gebäudeseite sowie ausreichende Gebäudeabstände (Abstandsfläche = 1x Wandhöhe) auf den anderen Seiten des Bauraums verhindern dabei eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem nördlich anschließenden Grundstück. Brandschutzbelange sind dadurch nicht berührt.

Neben der Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen an der Nordwestseite von Bauraum 4 wird weiterhin für den Erker auf der Nordostseite von Bauraum 4, mit dem die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an dieser Fassade umgesetzt werden können, ein abweichendes Maß der Abstandsflächen festgesetzt, um in allen Geschossen ohne Einschränkung die für den Lärmschutz erforderlichen Maßnahmen treffen zu können. Dies wird aufgrund der geringen zulässigen Abmessungen des Erkers in Breite und Tiefe für vertretbar gehalten.

Der Ausschluss von Doppelhäusern soll den aus gestalterischen Gründen angestrebten Bau von langgestreckten Baukörpern mit ruhigen Dachlandschaften analog zu den ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen der Ortsmitte fördern.

5.5 Erschließung, ruhender Verkehr und Geh- und Radwege

Der ruhende Verkehr wird in zwei oberirdischen Stellplatzanlagen (Parkplätzen) und zwei Tiefgaragen (jeweils Mittelgaragen gemäß § 1 Abs. 7 GaStellV) im Plangebiet untergebracht. Das Ladenlokal an der Dietersheimer Straße erhält zwei separate Stellplätze im Bereich der östlichen Grundstückszufahrt.

Die oberirdischen Stellplätze für den westlichen Teilbereich WA (Bauräume 1 bis 3) sowie die Feuerwehrezufahrt werden von der Straße am Anger erschlossen, die Tiefgarage vom Kornblumenweg.

Für den östlichen Teilbereich WA und das MI erfolgt die Erschließung der oberirdischen Stellplätze und der Tiefgarage sowie die Feuerwehrezufahrt über die Dietersheimer Straße.

Sollten sich die Rahmenbedingungen auf dem nördlichen Nachbargrundstück Dietersheimer Straße 8 (Flurnummer 10) künftig ändern, ist eine Erschließung der zuletzt genannten Bereiche auch über dieses Grundstück möglich. Die dauerhafte Erschließung und Zufahrt für die Feuerwehr über das Nachbargrundstück muss dann allerdings in einem städtebaulichen Vertrag oder durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Eine von der Gemeinde gewünschte Fuß- und Radwegverbindung vom Kornblumenweg aus nach Norden wird berücksichtigt und hält der Gemeinde die Option offen, die Verbindung später nördlich des Grundstückes fortzuführen. Die im FNP dargestellte S-N-Verbindung westlich der Flurnummern 8/3, 8/2 und 9/2 wird hierdurch ersetzt. Auf dem internen Grünzug soll ein gemeinschaftlicher Spielplatz für das Plangebiet angeordnet werden.

Entlang der Dietersheimer Straße wird ein 0,40 bis 0,85 Meter breiter Streifen an die Gemeinde übertragen und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, um den an dieser Stelle sehr schmalen Gehweg verbreitern zu können

5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden durch Festsetzungen begrenzt und in ausreichender Anzahl auf entsprechende Flächen konzentriert, um eine ungeordnete Entwicklung von Nebenanlagen zu vermeiden.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher

Einwirkungen werden für die Nordwest- und Nordostfassade des Bauraums 4 und für die Nordfassade des Bauraums 5 bauliche und sonstige technische Vorkehrungen getroffen. Ebenso werden zum Schutz der Nachbargrundstücke vor Schallemissionen ausgehend von den Stellplätzen beim Bauraum 1 Vorkehrungen getroffen.

6.1 Gewerbe- und Sportlärmimmissionen des Jugendheims auf die geplanten Bauparzellen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6005.0/2017-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 05.07.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Sport, Gewerbe) an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der 18. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

6.2 Lärmemissionen durch die oberirdischen Stellplätze auf die außerhalb liegenden Wohngebäude

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6005.0/2017-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 05.07.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Parkplätze im Bebauungsplangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der 18. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben in den dargestellten Bereichen der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung mit der 6005.0/2017-SF für den Gewerbelärm durch die Parkplätze im Osten und Westen des Bebauungsplangebietes an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, wenn die geplanten Schallschutzmaßnahmen für den westlichen Parkplatz ausgeführt werden.

Auf dem westlichen Parkplatz im Plangebiet sind aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung im Umkreis von 28 Metern um die bestehenden Nachbargebäude Am Anger 8 und 10 die Stellplätze in Garagen anzuordnen und im weiteren Verlauf an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Am Anger 3 in dreiseitig geschlossenen Carports unter zu bringen.

6.3 Lärmemissionen durch die oberirdischen Stellplätze für das Gewerbe im Mischgebiet

Für das Gewerbe im Mischgebiet sind die zwei Stellplätze südlich von Gebäude 5 entlang der Zufahrt vorgesehen. Dem stehen gemäß schalltechnischer Stellungnahme Aktenvermerk AV 02 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 12.03.2018 keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen. Die Stellplätze der Gewerbeeinheit dürfen ausschließlich während der Tageszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr für das Gewerbe im Mischgebiet genutzt werden.

Sollten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens TG-Stellplätze oder weitere oder andere Stellplätze im Plangebiet der Gewerbeeinheit im Mischgebiet zugeschlagen werden, müssen für diese die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Belange nachgewiesen werden.

7. Örtliche Gestaltungsfestsetzungen

Als Dachform ist einheitlich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 37° bis 42° vorgesehen, das sich am Gebäudebestand orientiert.

Das Gebäude Dietersheimer Straße 10 (Bauraum 5), das aufgrund von vielfachen Umbauten und Veränderungen in der Vergangenheit zwar keine Denkmaleigenschaften aufweist, prägt in seiner jetzigen Form das Straßenbild gegenüber dem historischen Mesnerhaus und der Kirche St. Wigefortis. Ein Ersatzgebäude im Bauraum 5 soll sich deshalb am Vorbild des Bestandsgebäudes ausrichten. Um dies sicher zu stellen, soll die Gestaltung des Ersatzgebäudes im Zuge der Genehmigungsplanung mit der Denkmalschutzbehörde und dem örtlichen Heimat- und Geschichtsverein abgestimmt werden.

Die weiteren Gebäude in den Bauräumen 1 bis 4 sollen sich am dörflichen Charakter orientieren und diesen fortführen. Damit eine ruhige Dachlandschaft gesichert wird, sind lediglich einzelne in der Größe begrenzte Dachterrassen in Form von Dacheinschnitten zulässig. Diese sind mit schräg nach außen geneigten Überdachungen aus Stahl-Glas-Konstruktionen auszustatten. Dachgauben sind nicht zulässig.

Dachüberstände sind in den Bauräumen 1 bis 4 (jeweils Hauptgebäude) bis zu 0,50 m zulässig. Die Dachüberstände im Bauraum 5 (Hauptgebäude) werden entsprechend dem Bestandsgebäude genau festgesetzt, um die Gestalt eines Ersatzbaus dem historischen Vorbild anzugleichen. Ein Dachüberstand sollte auch an der grenzständig zu errichtenden Nordseite des Gebäudes 5 zulässig sein. Das Nachbargrundstück mit der Flur-Nr. 10 liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125, sodass eine entsprechende Festsetzung, welche sich auf dieses Grundstück bezieht, nicht möglich ist. Der nördliche Dachüberstand sollte daher in einer rechtlich verbindlichen Regelung vereinbart werden (siehe hierzu auch Punkt 5.4: Erfordernis einer rechtlichen Regelung mit dem Nachbarn Fl.-Nr. 10).

Die lärmschützende Anordnung der Garagen und Carports auf dem westlichen Parkplatz (siehe hierzu auch Punkt 6.2) erfordern Abweichungen von der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde in Bezug auf die Gliederung der Stellplätze durch Bepflanzungstreifen (§ 4 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung) und in Bezug auf die Anordnung eines 1 m breiten Bepflanzungstreifens zum Nachbargrundstück (§ 4 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung).

8. Grünordnung und Umweltbelange

Da das Plangebiet derzeit nur gering bebaut ist und zu großen Teilen aus Grünland und Garten besteht und im geltenden Flächennutzungsplan von 2003 ein Teilbereich des Plangebietes zudem als Grünfläche ausgewiesen ist, die durch diesen Bebauungsplan in ein allgemeines Wohngebiet gewandelt wird, wird trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Umweltbericht – allerdings mit reduziertem Inhalt als „Sektoraler Umweltbericht. Aspekte der Grünordnung“ – erstellt. Die Auswirkungen der Planung können dadurch besser abgeschätzt werden. Erforderliche Maßnahmen werden hier beschrieben. (siehe Sektoraler Umweltbericht Pkt. 4: Grünordnerische und artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen). Der Sektorale Umweltbericht wird Teil der Begründung.

Mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sollen die Ziele der Grünordnung umgesetzt werden. Die endgültigen Standorte der Neu- bzw. Ersatzpflanzungen werden unter Berücksichtigung der Grünordnungsfestsetzungen jedoch erst im Rahmen der Genehmigungsplanungen festgelegt. Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans sind deshalb lediglich als Hinweis zu verstehen.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser (Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd), Erdgas (Energie Südbayern AG) und Strom (EON AG) sowie die Entsorgung des Abwassers (Abwasserzweckverband Unterschleißheim

Eching Neufahrn) sollen über eine Erweiterung der Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen erfolgen.

Die Müllentsorgung ist aufgrund der integrierten Lage gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

10. Auswirkungen der Planung

48 Stellplätze (oberirdisch und in der Tiefgarage), die innerhalb des östlichen Teilbereichs des Plangebiets angeordnet werden, werden über die Straßen am Anger und Kornblumenweg sowie über die anschließenden Straßen Pfarrweg und Ährenweg erschlossen, 38 Stellplätze (oberirdisch und in der Tiefgarage) im westlichen Teilbereich des Plangebiets über die Dietersheimer Straße bzw. alternativ über das nördlich anschließende Grundstück.

11. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	5.925	m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	11	m ²
Private Verkehrsflächen	123	m ²
Nettobauland (ohne private Verkehrsflächen),	5.791	m ²
davon in WA	4.980	m ²
davon in MI	811	m ²
Grundflächenzahl 1 (GRZ-1) in WA und MI	0,35	
Grundflächenzahl 2 (GRZ-2) in WA und MI	0,80	
Anzahl der Wohnungen	36	
Anzahl der Ladenlokale (Bauraum 5)	1	
Anzahl der Tiefgaragenstellplätze in TG West	34	
Anzahl der Tiefgaragenstellplätze in TG Ost	30	
Anzahl der oberirdischen Stellplätze West	14	
Anzahl der oberirdischen Stellplätze Ost	8	