

Begründung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103 „Gottfried-von-Cramm-Str“

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 103 wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn entwickelt, der seit dem 30.01.2003 rechtswirksam ist. Das Planungsgebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche dient dem örtlichen Verkehr.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes stellt einen einfachen Bebauungsplan (Straßenführungsplan) dar.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist umgrenzt:

im Norden durch das Grundstück Gottfried-von-Cramm-Str. Nr.7, mit der Fl.-Nr. 779/1 Gemarkung Neufahrn

im Osten durch den Fürholzer Weg, mit der Fl.-Nr. 708 der Gemarkung Neufahrn

im Süden durch das Grundstück mit der Flurnummer 779 der Gemarkung Neufahrn

im Westen durch das Grundstück mit der Flurnummer 778 der Gemarkung Neufahrn

Das Gebiet des Bebauungsplanes beinhaltet den Grundstück mit der Flurnummer 779/2, sowie ein Teilstück der Fl.-Nr. 779 der Gemarkung Neufahrn. Die Gesamtfläche beträgt ca. 450 m².

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da durch die Bebauung auf der Fl.-Nr. 779 neue verkehrliche Anforderungen an die angrenzende Gottfried-von-Cramm-Straße gestellt werden. Die Verlegung des Gehweges und die Anlegung der privaten Stellplätze berühren die Grundzüge der Planung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Festsetzung von Verkehrsflächen kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB Bestandteil eines Bebauungsplanes sein.

Die Verlängerung der Gottfried-von-Cramm-Straße dient vor allem dem direkten Anliegerfahrverkehr, wird aber auch gleichzeitig als Fußweg benutzt. Beiden Bedürfnissen soll aufgrund der neu entstehenden Bebauung auf der Fl.-Nr. 779 durch diese Änderung entsprochen werden. Für die Bebauung auf der Fl.-Nr. 779 Gem. Neufahrn ist der Nachweis von Stellplätzen notwendig. Die Anordnung auf dem Baugrundstück hätte zur Folge, dass der Gehweg zur Einfahrt in die Längsparkplätze überfahren werden müsste. Dies stellt eine erhöhte Verkehrsgefährdung für Fußgänger da und kann durch einen Tausch der Flächen Gehweg und privater Stellplätze unterbunden werden. Die Gottfried-von-Cramm-Straße erhält entlang der Südseite einen 2,0 m breiten Gehweg, der baulich durch einen Hochbordstein von der Fahrbahn abgegrenzt wird.

Entlang der Nordseite wurde außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine private Parkplatzfläche mit einer Breite von 2,0-2,50 m auf Flur Nummer 779/ 1 errichtet.

Auf der Südseite werden zwischen Fahrbahn und Gehbahn fünf private Parkplätze mit einer Breite von 2,0 m gebaut. Zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung werden die Parkplätze in Betonpflaster mit Rasenfugen ausgeführt, der Gehweg erhält einen Belag mit Betonpflaster auf Splittsandbettung.

Eine entsprechende, den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer gemäße straßenrechtliche Beschilderung wird nach Beendigung der Ausbauarbeiten vorgenommen, ist jedoch kein Bestandteil der hier vorliegenden städtebaulichen Planung. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine rechtliche gesicherte und rechtmäßige erstmalige Herstellung einer Verbindung zwischen Fürholzer Weg und Gottfried-von-Cramm-Str. bilden.

3. Wasserwirtschaft

Die oberflächennahe Versickerung des Niederschlagwassers erfolgt über die am Fahrbahnrand und entlang der Privatflächen bzw. der öffentlichen Gehwegen geplante Großsteinrinne. Entsprechende Straßenabläufe mit Schlammfang und sachgemäße

Anschlüsse an die bestehende Absetz- und Sickeranlagen sind vorzusehen. Aufgrund bestehender Höhenverhältnisse ist eine Entwässerung der privaten Parkflächen nach Norden und auf Privatgrund nicht möglich. Um die Belastung der öffentlichen Straßenabläufe zu minimieren, werden die Parkflächen in Betonsteinpflaster mit Rasenfuge ausgeführt.

Die Versickerungsrate des Niederschlagwassers der genannten Flächen bleibt dadurch sehr hoch und der Abfluss wiederum sehr niedrig.

Bei einer möglichen Änderung der bestehenden Nutzungssituation, eine Abtretung von Privat auf Öffentlich sind die baulichen Voraussetzungen dadurch bereits erfüllt.

Der mittlere Grundwasserflurstand liegt ca. 4,80 m unter Gelände.

Zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung werden die Parkplätze in Betonpflaster mit Rasenfugen ausgeführt, der Gehweg erhält einen Belag mit Betonpflaster auf Splittsandbettung.

4. Altlasten

Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5. Technische Anlagen

Die in der Gottfried-von-Cramm-Str. verlaufende Versorgungsleitungen werden durch den Ausbau nicht berührt.

7. Grünordnung

Alle in unmittelbare Nähe des Bebauungsplanes stehenden Gehölze bleiben unberührt und können dadurch erhalten. Es gibt keine Auswirkungen auf das Ortsbild. Zur Begrünung des Straßenraumes ist ein Baum in einer Baumgrube zwischen den Parkplätzen vorgesehen.

Hinweise auf besonders geschützte Arten, insbesondere Höhlen für Fledermäuse und Vögel, wurden nicht gefunden.

8. Ausgleichsflächen und Verzicht auf Umweltbericht

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Es findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 103 um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden..

Neufahrn,

.....

Heilmeier Franz

1. Bürgermeister