

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I der Gemeinde / ~~Stadt~~ Neufahrn
vom 20. Nov. 1967 für das Gebiet Neufahrn - Nord - West

umfassend die Grundstücke Fl. Nr. 439, 440, 445/Teil, 479/Teil

Entwurfsverfasser: Gemeinde Neufahrn - Bauverwaltung -

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — vom 8.2.65 entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ab.
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 650 m — nördlich — ~~südlich~~ — des Ortskerns von Neufahrn
Es grenzt an das Baugebiet — ~~das Baugebiet~~ — "Grünlandsiedlung"

Es hat eine Größe von 2,5 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>300</u> m	Volksschule	<u>1100</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>-</u> m	Versorgungsläden	<u>300</u> m
<u>Kath. Pfarr-</u> Kirche:	<u>650</u> m	<u>Ev. luth. Kirche</u>	<u>650</u> m

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — ~~fällt nach~~ ~~leicht~~ ~~stark~~ ~~ab~~
Das Grundwasser liegt ca. m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus ca. 0,50 cm Humus - Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

.....

.....

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

.....

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Reines Wohngebiet	2,5 ha	439, 440, 445, 479

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

52 2 -geschoßige Wohngebäude mit ca. 80 Wohnungen

..... -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

..... -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

78 Garagen und PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 1 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 280 Einwohner mit ca. 30 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt 2,0 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,5 ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) 2,5 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen - ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ha (5)

Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) 2,5 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 100%

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) - %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) - %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 80 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 20 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 32 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine ~~Umlegung~~ (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~nicht~~ im gesamten Baugebiet

~~xxx~~ in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: südl. Teil - betr. Fl. Nr. 440 u. 445

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über ~~die~~ den Grünlandweg ~~xxx~~ und ~~die~~ den Birkenweg ~~xxx~~ Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in ~~folgenden~~ folgenden ~~Teilen~~ Teilen — hergestellt:

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt

— des Zweck- Verbandes Wasservers. Gruppe Prag.-Sud"

Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

— Anschluß an die ~~vorhandene~~ im Bau befindliche — ~~zentrale~~ zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde / Stadt~~ Gemeinde / Stadt

— des Zweck- Verbandes zur Abwasserbes.

Unterschl./Behg./Neuf. Der Anschluß ist sofort — etwa ab 1969 — möglich.

— folgende für das Baugebiet ~~geplante~~ geplante ~~Sanierungs~~ Sanierungs ~~Maßnahmen~~ Maßnahmen

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261 evtl. als Übergangslösung bis Kanalanschluß fertiggestellt ist.

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de F Isar-Am er-Werke AG.

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ödl. Müllabfuhr

7. Die Erschließung erfolgt ~~vollständig~~ vollständig ~~in folgenden~~ in folgenden ~~Teilen~~ Teilen — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Neufahrn

Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf den Grundstückseigentümer

übertragen: "2 öffentl.-rechtl. Eigentümerwege"

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

a) 300 lfm neuer Hauptstrang à 50,- DM

b) 600 lfm Anschlußleitungen à 50,- DM

c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 600,- DM ergibt bei 52 Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Bohrnetz-

kostenbeitrag lt. Satzung

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
15000,--	
30000,--	
-	
-	
	31.200,--
	10.000,--
45000,--	41.200,--

Übertrag:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. ----- DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) 540 lfm neuer Hauptsammler à 95,-- DM

b) 650 lfm Anschlußleitungen à 80,-- DM

c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: -----

d) -----

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 1000,-- DM, ergibt bei ----- Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Hausanschlußkosten 650 lfd m á 80,-- DM

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. ----- DM

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 4500 qm à 50,-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: -----

c) Herstellung der Fahrbahnen **incl. Entwässerung**
540 lfm in 5,50 m Breite à 165,-- DM
 ----- lfm in ----- m Breite à ----- DM
 ----- lfm in ----- m Breite à ----- DM

d) Herstellung der Gehbahnen **incl. Entwässerung**
1040 lfm in 1,50 m Breite à 30,-- DM
 ----- lfm in ----- m Breite à ----- DM

d) Beleuchtung: 10 Einheiten à 1000,-- DM

e) Straßenentwässerung ----- lfm à ----- DM

f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. ----- DM

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
4500,--	41200,--
51300,--	
52000,--	
-	
-	
	52000,--
	52000,--
	100 %
	320.000,--
503,600,--	465,200,--

90%

Übertrag:

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à DM -
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
..... -
- c) Anlage der Parkflächen qm à DM -
- d) Anlage der Grünanlagen qm à DM -
- e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten) -
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:
..... -

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

- 1. Planung und Verw. Kosten 1.000,--
- 2.
- 3.

VI. Nachfolgelasten:

- 1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
Rathaus z.Zt. in Planung - anteilig 50.000,--
- 2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
Volksschule am Galgenbachweg
z.Zt. im Bau - anteilig 1100.000,--
- 3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder
des Sportplatzes), nämlich
Neubau eines Kindergartens - anteilig 10.000,--
- 4.
- 5.
- 6.

Kosten DM	Einnahmen DM
509.600,--	465.200,--
-	-
-	-
-	-
-	-
1.000,--	-
50.000,--	-
1100.000,--	-
10.000,--	-
670.600,--	470.400,--

Summe:

und den Zweckverbänden

Der Gemeinde ~~Stadt~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 200.200,-- DM
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von - DM

G. Weitere Erläuterungen

Allgemeine Angaben

- a) Einwohnerzahl ca. 5 500
- b) Gemarkungsfläche ca. 2 000 ha
- c) Gewerbebetriebe ca. 130
- d) Industriebetriebe 10
- e) Arbeitsplätze im Ort ca. 3 000
- f) Verkehrsverbindungen (wichtigste Verkehrsstraßen)
 - aa) BB - München - Landshut
 - bb) B 11 München - Landshut
 - cc) Autobahn München - Nürnberg

Neufahrn den Dezember 1967 Neufahrn den Dezember 1967

Der Entwurfsverfasser

I. A.:

G. Müller
(Gründer)
Bau. Ing.

(Stadt - Markt - Gemeinde)

~~XXXXXX~~

L. 90
Bürgermeister