



**GEMEINDE NEUFAHRN  
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 113  
mit integrierter Grünordnung**

**„Wohnen östlich des Samwegs“**

**BEGRÜNDUNG**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 19.03.2012

**Gemeinde Neufahrn b. Freising**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 113 „Wohnen östlich des Samwegs“**

**Begründung**

**1. Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Bei der Gemeinde Neufahrn wurde ein Vorbescheid für ein Betriebsleiterhaus und eine Maschinenhalle im Bereich des Areals zwischen Samweg und Bahnhofstraße, südlich des Isanperhtwegs auf Flurnummer 38 und 745/2 eingereicht.

Um sicher zu stellen, dass durch diese Vorhaben die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht verhindert bzw. blockiert wird, wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der die Erschließung und Lage der künftigen Gebäude regelt.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 25.05.2009 diesem Vorschlag angeschlossen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.  
 Am 02.05.2011 wurde ein erster Bebauungsplanentwurf gebilligt und beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Planungsziele sind

Im WA:

- Schaffung zentrumsnahen Wohnraums,
- Weiterführung der nördlich angrenzenden Geh- und Radwegverbindung parallel zur Bahnhofstraße zwischen WA und MI nach Süden und deren Verknüpfung mit den vorhandenen und geplanten Wegen,
- Vervollständigung und Weiterentwicklung der Wohnbebauung östlich des Samwegs.

Im MI:

- Vervollständigung des Ladenangebotes in der Bahnhofstraße,
- Neuordnung und Ergänzung des Profils der westlichen Bahnhofstraße mit Senkrechtparkern
- Schaffung zentrumsnaher Geschosswohnungen,
- Erhalt und Weiterentwicklung der zur Bahnhofstraße giebelständigen Gebäude und Hofräume.

**2. Bauleitplanerische Voraussetzungen, Verfahren, FNP, benachbarte Bebauungspläne**

*2.1 Verfahren*

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine relativ kleine Fläche von ca. 1,15 ha, die auf Grund ihrer Lage zwischen der nördlich angrenzenden Bebauung am Isanperhtweg, der bestehenden Bebauung auf der Südseite sowie der im Planungsbereich bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße, als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Auf einen Umweltbericht wird deshalb verzichtet.

*2.2 Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen östlich des Samwegs als Allgemeines Wohngebiet dar, die Flächen westlich der Bahnhofstraße hingegen sind im Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes als Mischgebiet dargestellt. Die Allgemeine Wohnnutzung wird im FNP von der Mischgebietenutzung durch eine Grünfläche getrennt, welche durch eine rote Schraffur in der Legende als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage/Park, geplant“ beschrieben wird. Am Südrand des Planungsbereiches ist eine geplante Fuß- und Radwegverbindung eingetragen, welche am Westrand des Mischgebietes nach Norden in eine öffentliche Grünfläche geführt wird.

Entlang des Samwegs und der Nordgrenze des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan ein bestehender Gehölzstreifen dargestellt.

Am Nordende außerhalb des Planungsbereiches ist der Hinweis auf ein archäologisches Geländedenkmal verzeichnet.

Der Bebauungsplan kann hinsichtlich seiner Nutzung nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da dieser die im Geltungsbereich liegende Binnenfläche als geplante Grünfläche ausweist, diese jedoch überwiegend ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Nachdem im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht gleichzeitig erforderlich ist, wird die Gemeinde diese im Rahmen kommender Aktualisierungen des Flächennutzungsplans vornehmen.

### 2.3 *Benachbarte Bebauungspläne*

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans schließen die Instruktionsgrenzen folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne an:

- Im Norden der Bebauungsplan Nr. 85 sowie weiter westlich der
- Bebauungsplan Nr. 50, im Südosten der
- Bebauungsplan Nr. 49

### 2.4 *Immissionssituation*

#### 2.4.1 *Immissionen aus Flugverkehr*

Nach der im Rahmen der Fortschreibung des LEP vorliegenden Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf 9/2001), liegt das Planungsgebiet außerhalb der Lärmschutzzone C (es ist ein fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von weniger als 58 dB(A) zu erwarten).

#### 2.3.2 *Immissionen aus Straßenverkehr*

Durch das Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße ist im Mischgebiet evtl. mit nächtlichen Überschreitungen der dafür ausgewiesenen Orientierungswerte (60 dB(A) tags, 55 bzw. 45 dB(A) nachts) der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zu rechnen.

## 3. **Beschreibung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet umfasst eine - mit Ausnahme der Hofstelle an der Bahnhofstraße – noch weitgehend unbebaute Fläche, welche sich zwischen die Bahnhofstraße im Osten und dem Samweg im Westen einspannt. Die Nordgrenze bildet die derzeit im Entstehen befindliche Einfamilienhausbebauung südlich des Isanperhtwegs, die Südgrenze verläuft entlang der nördlichen Einfriedungslinie der bestehenden Einzelhausbebauung, welche vom Blütenweg erschlossen wird.

Das Planungsgebiet ist eben, weist voraussichtlich gut tragfähigen Kies als Baugrund auf und wird derzeit als private Grünlandfläche genutzt. Grundwasser ist im Normalfall erst in Tiefen von ca. 3 m i. M. unter Oberkante Gelände anzutreffen. Der HHW kann allerdings bis nahezu an die Geländeoberkante reichen.

Entlang der Nord- und Westgrenze des Planungsgebietes existiert ein dichter Gehölzstreifen, der insbesondere an der Westgrenze überwiegend aus Nadelbäumen besteht. Die Grenznähe und Wuchshöhe (8 m bis 15 m) dieser Gehölze an der Nordgrenze führt bei den nördlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken - insbesondere im Winterhalbjahr - zu einer sehr starken Verschattung der Gärten.

Der Gehölzstreifen entlang des Samwegs muss wegen seiner Straßennähe jetzt schon bereits stark zurück geschnitten werden, um das Lichtraumprofil der Straße zu erhalten.

Ein weiterer kleinerer Gehölzstreifen befindet sich in der Mitte des Planungsgebietes am Nordrand der Fl.Nr. 745.

Das Baugebiet liegt mitten im Ortskern Neufahrns mit den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und den wichtigen Infrastruktureinrichtungen.

Der S-Bahnhalt kann in 5 - 10 Gehminuten erreicht werden.

## 4. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes

### 4.1 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Fahrerschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch den Anschluss einer in Ost-West-Richtung verlaufenden, verkehrsberuhigten Erschließungsstraße mit Anschluss an den Samweg sowie deren Fortführung nach Norden mit Anschluss an den neu entstandenen Isanperhtweg. Um die Gestaltung des Straßenraumes des bestehenden Samwegs mit Parkbuchten und Baumpflanzungen nach Süden weiterführen zu können, wird auch im Planungsbereich der Querschnitt des Samwegs erweitert.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt direkt von der Bahnhofstraße. Um das nördlich angrenzende Straßenprofil der Bahnhofstraße mit Senkrechtparkern weiterführen zu können, wird der Querschnitt der Bahnhofstraße auch im Planbereich erweitert.

Der ruhende Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet wird im Bereich der Einfamilienhausbebauung in oberirdischen Garagen und offenen Stellplätzen untergebracht, im Bereich der Geschosswohnungen wird neben einigen oberirdischen Besucherstellplätzen eine Tiefgarage festgesetzt.

Der ruhende Verkehr im Mischgebiet kann in einer Tiefgarage sowie auf oberirdischen Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die erforderlichen Besucherstellplätze für die gewerblichen Nutzungen dürfen zudem auf den neu entstehenden, öffentlichen Senkrechtparkern in der Bahnhofstraße nachgewiesen werden.

Eine kleine öffentliche Grünfläche zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet erhält einen Geh- und Radweg, der die bereits vorhandenen Geh- und Radwege der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung miteinander verknüpft und zukünftig eine durchgängige Parallelverbindung zur Bahnhofstraße zwischen Jahnweg und Echinger Straße herstellen soll.

Durch den Anschluss dieses Geh- und Radwegs an die neue verkehrsberuhigte Erschließungsstraße wird der im Flächennutzungsplan geforderten Wegevernetzung nachgekommen.

### 4.2 Städtebauliche Struktur, Höhenentwicklung

Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes führt die bereits nördlich vorhandene städtebauliche Struktur einer lockeren Einfamilienhausbebauung mit punktartigen Geschossbauten entlang der Grenze zum Mischgebiet sinngemäß nach Süden fort.

Die festgesetzten Außenwandhöhen nehmen ebenfalls die vorhandene Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Bebauung auf (2 Vollgeschosse bei den Einfamilienhäusern und 3 Vollgeschosse bei den Punkthäusern) und übernehmen diese im Planungsgebiet.

Die Bauraumfestsetzung im Mischgebiet nimmt die für die Bahnhofstraße typische giebelständige Bebauung auf und umfasst mit einem rückwärtigen Querbau einen zur Straße offenen Hofraum. Die Höhenentwicklung mit 3 Vollgeschossen entspricht dabei dem Duktus der benachbarten bzw. gegenüberliegenden Bebauung

### 4.3 Art und Maß der Nutzung

In Ableitung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird für das Baugebiet östlich des Samwegs ein Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben.

Die Anlage von Schank- und Speisewirtschaften wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte Neufahrns in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet.

Mit den festgesetzten Grundflächen wird im Mittel eine GRZ von 0,25 erreicht, was den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 85 entspricht.

Für untergeordnete Bauteile und Terrassen, welche die Baugrenze bzw. Baulinie überschreiten dürfen, wurde ein Zuschlag von 20 % der Grundfläche festgesetzt.

Auf Grund der eng gefassten Grundflächen und des hohen Bedarfs an Stellplätzen wurde zusätzlich eine Überschreitungsgrenze für Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten sowie für Tiefgaragen festgesetzt.

Damit die ausgewiesenen oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr für die zu erwartenden Wohneinheiten ausreichen, wurde im WA jeweils eine Obergrenze für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet westlich der Bahnhofstraße als Mischgebiet festgesetzt. Um dem Gebietscharakter eines Mischgebietes zu entsprechen, wurden die Erdgeschossflächen zwingend als gewerblich zu nutzen festgesetzt. Damit soll der Charakter der Bahnhofstraße als innerörtliche Einkaufsstraße gestärkt werden.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes in allen Baugebieten erfolgt ausschließlich über die Grundflächen im Zusammenspiel mit den Wandhöhen, da diese beiden Parameter allein die Proportion der Gebäude steuern.

#### 4.4 *Abstandsflächen*

Innerhalb des Plangebietes wurde für das WA 2 und das MI die Einhaltung der üblichen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO angeordnet. Für das WA 1 gelten die festgesetzten Baugrenzen, da dort die Abstandsflächen zwar im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 nachgewiesen werden können, jedoch die vorgesehenen seitlichen Grundstücksgrenzen überdecken würden.

## 5. **Analyse der Schutzgüter, Grünordnung**

### 5.1 *Bewertung des Eingriffs*

#### 5.1.1 *Naturhaushalt und Landschaftsbild*

Durch die vorgesehene Bebauung sowie die Erweiterung des Samwegs lassen sich die vorhandenen Gehölzstreifen in der Mitte des Plangebietes und östlich des Samwegs nicht erhalten.

Der Gehölzstreifen entlang der Nordgrenze des Planungsgebietes soll weitestgehend erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird auf einen 3 m breiten Streifen entlang der nördlichen Instruktionsgrenze eine Grunddienstbarkeit festgesetzt innerhalb der die bestehende Feldhecke zu erhalten, zu sichern und während der Baumaßnahme entsprechend den einschlägigen Regelwerken zu schützen ist.

Dies wird im Einzelnen insbesondere dazu führen, dass in diesem Bereich Baugruben nicht mit natürlichen Böschungen sondern durch Spundwände bzw. Verbau zu sichern sind.

Der Baum- und Strauchbestand außerhalb dieser Zone darf, sofern er nicht als zu erhaltend festgesetzt ist, gerodet werden. Hierdurch wird sich die Besonnung der nördlich benachbarten Grundstücke etwas verbessern.

Die Kiesböden der Münchner Schotterebene besitzen nur eine geringe Filterwirkung mit einer hohen Versickerungsgeschwindigkeit. Durch den geringen Grundwasserabstand zur Geländeoberkante (HHW bis 1,6 m u. Ok. Gel.) führt dies zu einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Die klimatische Bedeutung des Planungsgebietes ist auf Grund seiner geringen Größe und Lage innerhalb der Ortsmitte eher als gering zu bewerten.

Für das Landschaftsbild hat die Planungsfläche auf Grund ihrer zentralen innerörtlichen Lage keine Bedeutung.

### 5.1.2 *Freizeit und Erholung*

Zur wohnungsnahen Erholung kann in ca. 1 km Entfernung nordöstlich des Baugebietes der Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg mit Grün- und Sportanlagen sowie das Erholungsgebiet Galgenbachweiher aufgesucht werden.

Die nächstgelegene öffentliche Spielfläche ist in unmittelbarer Nachbarschaft im Grünzug zwischen MI und WA nördlich des Plangebietes, südlich des Jahnwegs zu erreichen.

### 5.1.3 *Bodendenkmale*

Im nordöstlichen Anschluss des Geltungsbereiches weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sowie die Anlage zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans ein Bodendenkmal unbekannter Zeitstellung aus, welches mit der Nummer 30 gelistet ist.

### 5.2 *Artenschutzrechtliche Situation*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Landschaftsarchitektin Elisabeth Fisel vom 20.05.2011 im Anhang ist Bestandteil der Begründung.

Die Untersuchung zeigt auf, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BnatSchG ausgelöst werden. Um den derzeit günstigen Erhaltungszustand potentiell betroffener Arten (Vögel, Fledermäuse) zu wahren und nicht zu verschlechtern wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen, welche in die noch abzuschließenden städtebaulichen Verträge mit den Grundeigentümern einfließen werden.

Für die landwirtschaftlichen Gebäude ist im Zuge eines Bauantrags (vor Abriss von Gebäudeteilen) eine Ermittlung der tatsächlich betroffenen Arten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwingend erforderlich.

### 5.3 *Grünordnerische Festsetzungen*

Die Festsetzungen zur Grünordnung gliedern sich im Wesentlichen in 3 Bereiche:

- Straßenbild
- private Hausgärten sowie
- Gestaltung des öffentlichen Grüns

Um die Gestaltung des öffentlichen Raumes steuern zu können, wurden auf privaten Gartenflächen straßenbegleitende Baumpflanzungen hinsichtlich ihrer Größen, Arten und Standorte festgesetzt, welche zusätzlich zu den textlich festgesetzten Pflanzmengen nachzuweisen sind.

Ansonsten wurden, über die Festsetzung der vorgenannten straßenbegleitenden Baumpflanzungen hinaus, keine weiteren Festlegungen zu Pflanzenarten getroffen, um Überreglementierungen zu vermeiden. Zudem wurden einzelne einfriedungsfreie, private Freibereiche festgesetzt, welche mit ihrer Begrünung einen Beitrag zu einem offenen und freundlichen Straßenbild leisten sollen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Grenze zum Mischgebiet werden bestehende Einzelbäume laut Bebauungsplan erhalten und zusätzliche Bäume neu gepflanzt, um einen gewissen Ausgleich für den Verlust bestehender Feldgehölze zu erhalten.

Entlang des Samwegs wird die bereits weiter nördlich vorhandene Gliederung der Parkbuchten mit Großgrün nach Süden fortgesetzt.

Als Minimierungsmaßnahme wurden die öffentlichen und privaten Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt um möglichst viel Oberflächenwasser dem Grundwasser zurückzuführen.

### 5.4 *Kinderspielplätze*

Aus der Geschosswohnungsnutzung im WA 3 sowie im Mischgebiet resultiert der Bedarf nach Kinderspielflächen gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO, welche in der Regel auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen wären. Da auf den Baugrundstücken keine geeigneten Flächen vorhanden sind, können die erforderlichen Spielflächen (je 60 m<sup>2</sup> Nettospielfläche) wohnungsnah im Bereich der öffentlichen Grünflächen nachgewiesen werden. Die Kosten für die Errichtung der Spielflächen werden durch städtebaulichen Vertrag dem privaten Eigentümer der Wohnbauflächen übertragen.

## 6. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

### *Gesunde Wohnverhältnisse nach dem BauGB*

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung soll für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) eine Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vermieden werden. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dann erfüllt werden, wenn diese Werte nicht überschritten werden.

### *Verkehrslärm*

Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnhofstraße.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden voraussichtlich nachts an den straßennahen Fassaden des geplanten Gebäudes im Mischgebiet überschritten. Somit würde die für ein Mischgebiet übliche Erwartungshaltung in diesen Bereichen nicht eingehalten.

Da bei Beurteilungspegeln an Fassaden von mehr als 45 dB(A) nachts ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu lärmabgewandten Fassaden erforderlich.

Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Schallschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, verglasten Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Im Hofbereich des Mischgebietes wurden 15 oberirdische Stellplätze für Anwohner und Besucher festgesetzt, ähnlich den Stellplätzen im nördlichen Nachbargrundstück.

Die Planung der Stellplätze insgesamt wurde bereits dahingehend optimiert, dass die überwiegende Mehrzahl der notwendigen Stellplätze für die Anwohner und Gewerbetreibenden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht wird, deren Zu- und Ausfahrt direkt auf kürzestem Wege von der Bahnhofstraße aus erfolgt.

Die restlichen, oberirdischen Stellplätze dienen insbesondere den Besuchern der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie den Besuchern der Wohnungen in den Obergeschossen, so dass deren Frequentierung zur Nachtzeit relativ gering sein dürfte.

Insofern entsprechen die oberirdischen Stellplätze der bestimmungsgemäßen Nutzung des Mischgebietes, evtl. davon ausgehende Störungen, wie eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums (Kofferraum- bzw. Autotürenschielen) sind hinzunehmen.

## 7. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des bereits vorhandenen Leitungsnetzes des Wasserzweckverbandes Neufahrn erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird über das Netz der EON AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch die Erdgas Südbayern erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim-Eching-Neufahrn gewährleistet.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Landratsamt Freising beauftragtes Unternehmen.

Das Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Oberbodenzone innerhalb der privaten Gartenflächen versickert.

## 8. Auswirkungen der Planung

Mit Verwirklichung des Baugebietes entstehen im WA max. 5 Doppelhäuser (10 DHH), 3 Reihenhäuser, 3 größere Einfamilienhäuser sowie max. 16 WE in den Geschossbauten.

Im Mischgebiet ist neben den gewerblichen Nutzungen von ca. 22 Wohneinheiten auszugehen.

## 9. Planungsdaten

Größe Geltungsbereich des Bebauungsplan		11.544 m <sup>2</sup>
davon		
öffentliche Erschließungsflächen bestehend (Fl.Nr. 743/30 und 746/1)		231 m <sup>2</sup>
öffentliche Erschließungsflächen neu		
auf Fl.Nr. 745	674 m <sup>2</sup>	
auf Fl.Nr. 744	33 m <sup>2</sup>	
auf Fl.Nr. 745/1	6 m <sup>2</sup>	
auf Fl.Nr. 745/2	76 m <sup>2</sup>	
auf Fl.Nr. 38	796 m <sup>2</sup>	
	<u>129 m<sup>2</sup></u>	
Gesamt öffentliche Erschließung neu		1.714 m <sup>2</sup>
Nettobauland WA 1	3.215 m <sup>2</sup>	
Nettobauland WA 2	2.786 m <sup>2</sup>	
Nettobauland WA 3	1.252 m <sup>2</sup>	
Nettobauland Mischgebiet	<u>2.346 m<sup>2</sup></u>	
Nettobauland gesamt		9.599 m <sup>2</sup>

Festgesetzte Grundflächen ohne Überschreitungsregelungen:

Im WA 1:	750 m <sup>2</sup>	Nettobauland 3.215 m <sup>2</sup>	entspricht GRZ	0,23
Im WA 2:	660 m <sup>2</sup>	Nettobauland 2.786 m <sup>2</sup>	entspricht GRZ	0,24
Im WA 3:	324 m <sup>2</sup>	Nettobauland 1.252 m <sup>2</sup>	entspricht GRZ	0,26
Im MI:	780 m <sup>2</sup>	Nettobauland 2.346 m <sup>2</sup>	entspricht GRZ	0,33

Nachweis der Stellplätze im WA 3 und MI

Zulässige Zahl der WE im WA 3 je Wohngebäude	8 WE	
Erforderliche Zahl der Stellplätze gesamt bei 2 Stpl./ WE und 2 Wohngebäuden:		32 Stpl.
Stellplätze vorhanden:	oberirdisch	7 Stpl.
	Unterirdisch möglich ca.	26 Stpl.

Prognostizierte Zahl der WE im MI 22 WE

Erforderliche Zahl der Stellplätze gesamt bei 2 Stpl./ WE	44 Stpl.
Prognostizierte Hauptnutzfläche Gewerbe ca. 500 m <sup>2</sup>	
Erforderliche Zahl der Stellplätze gesamt bei 1 Stpl./ 25 m <sup>2</sup> HNFI. im Mittel	<u>20 Stpl.</u>
Gesamt Zahl der erforderlichen Stellplätze Wohnen und Gewerbe	64 Stpl.
Stellplätze vorhanden:	
oberirdisch (15 Stpl./ 9 Parkplätze)	24 Stpl.
Unterirdisch in einer Ebene	40 Stpl.

München, den 19.03.2012

.....  
der Planer

Neufahrn b. Freising, den 19.03.2012

.....  
Schneider, Erster Bürgermeister