GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 117
mit integrierter Grünordnung

„Ortsabrundung Neufahrn Süd“

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner

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

Landschaftsarchitekten:

planstatt senner, tel: 07551/91990
dipl.ing. (fh) johann senner bdla/ srl
breitelestraße 21, 88662 überlingen

Fassung vom: 20.08.2015

geändert am: 22.08.2016

Gemeinde Neufahrn b. Freising
Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“

Begründung

1) Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsplanaufstellung, Planungsgeschichte

Durch die Lage der Gemeinde Neufahrn b. Freising im Umfeld der Landeshauptstadt München im Korridor zwischen der Münchner City und dem Flughafen München im Norden der Stadt besteht eine ständig anhaltenden Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnraum.
Das Wachstum der Gemeinde Neufahrn b. Freising, welches sich durch eine Bevölkerungszunahme im Zeitraum von 1998 bis 2010 von 16.731 Einwohnern auf ca. 19.740 Einwohner abbildet, belegt diese Entwicklung.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) ist Neufahrn als Mittelzentrum zusammen mit der Nachbargemeinde Eching als einer der Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München ausgewiesen, welche laut LEP so entwickelt werden sollen, dass diese zentralörtliche Versorgungsaufgaben übernehmen und einen Beitrag zur Ordnung der Siedlungsentwicklung leisten.
Es soll gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP die Zersiedlung der Landschaft verhindert werden und Neubauflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Gemeinde stellt sich der Aufgabe, als Siedlungsschwerpunkt die Entwicklung des Großraums München mitzugestalten und weist mit dem Ziel eines gemäßigten Wachstums dort Neubaulandflächen aus, bei denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und eine Erweiterung vorhandener Siedlungskörper möglich ist.

In vorliegendem Fall ist es längerfristig das Ziel, die Flächen des südwestlichen Ortsrandes von der Straße „Am Hart“ bis zum südlich angrenzenden Wasserschutzgebiet stufenweise als Wohnbauland zu entwickeln. Dazu hat die Gemeinde bei der Architektengemeinschaft Prof. Markus Rommel mit Ackermann & Raff und der Planstatt Johann Senner eine städtebauliche Rahmenplanung in Auftrag gegeben, aus der mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein erster Abschnitt eines Gesamtkonzeptes in ein Bebauungsplanverfahren geführt werden sollte.

Der Geltungsbereich der Vorläuferfassung dieses Bebauungsplans reichte im Süden sehr weit in das vorhandene Wasserschutzgebiet hinein, was im Verfahren zu massiven Einwänden der entsprechenden Träger öffentlicher Belange führte. Auf Grund dieser Einwände reduzierte die Gemeinde letztendlich den Geltungsbereich und nahm die Baulandflächen im Wasserschutzgebiet aus der Planungsfläche wieder heraus.

Durch die Reduzierung eines wesentlichen Teils der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wurde es notwendig, vor Beginn der Neuplanung die bisherigen Planungsansätze kritisch zu überdenken und etwaige Planungsziele neu zu formulieren. So beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.03.2015, den Bebauungsplan in veränderter Form ins Verfahren zu geben.

2) Übergeordnete Planungen, Planungsrechtliche Voraussetzungen, angrenzende Bebauungspläne

Die Karte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes München (Stand Nov. 2012) des Regionalen Planungsverbandes München weist die Fläche des Planungsgebietes als Bereich der „für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommend“ aus. Insofern ist ein Einklang mit den übergeordneten landesplanerischen Zielen gegeben.

Das Planungsgebiet wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom Januar 2003 bis zur nach Süden verlängerten Westgrenze der Bebauung „Am Thomahof“ bereits als Wohnbaufläche dargestellt, die weiter westlich liegenden Flächen sind derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Parallel zum Bebauungsplan ist deshalb der Flächennutzungsplan zu aktualisieren und anzupassen.
Diese Anpassung erfolgte parallel zu den bisherigen Verfahren und wurde auch genehmigt. Auf Grund der Änderung der Baulandflächen wurde die FNP-Änderung jedoch nicht bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan ist daher an die reduzierten Baulandausweisung anzupassen.

An den nördlichen Rand des Geltungsbereiches grenzen 2 bereits rechtskräftige Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan Nr. 32 Neufahrn Süd II mit der 1. Änderung, welcher die Bebauung „Am Thomahof" umfasst sowie der
- Bebauungsplan Nr. 99 Südlich Ganghofer Straße I, welcher westlich an den Bebauungsplan Nr. 32 anschließt.

Letzterer setzt auf der Westseite eine ca. 5 m breite öffentliche Ortrandeingrünung fest, welche mit der Abmarkung des Flurstücks 1080/31 als öffentliche Fläche bereits manifestiert wurde.

3) Beschreibung des Geltungsbereiches und der umliegenden Bebauung

3.1 Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südrand des Ortsteils Neufahrn westlich der Dietersheimer Straße.
Der nun neu gefasste Geltungsbereich wird auf seiner Ostseite durch die Grundstücke der bestehenden Bebauung entlang der Dietersheimer Straße begrenzt, welche aus einer Hotelanlage im Südteil und dem Gebäude des Wasserzweckverbandes nördlich davon besteht.

Die Nordgrenze des Instruktionsbereiches bilden die südlichen Grundstücke der Bebauung an der Poccistraße und der Bebauung „Am Thomahof" sowie weiter östlich die Grundstücke südlich der Thomastraße.

Die Südgrenze wird durch die Verlängerung der Straße „Am Hart" gebildet, welche zugleich die Nordgrenze des Wasserschutzgebietes darstellt. Die Westgrenze entspricht etwa der südlichen Verlängerung des bisherigen Ortsrandes der Bebauung an der Poccistraße.

Der Geltungsbereich bindet auf der Nord- und Ostseite an bestehende Bebauung an, während auf der West- und Südseite landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

3.2 Umliegende Bebauung

Die vorhandene Bebauung auf der Nordseite besteht von Westen beginnend aus kleinteiligen 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit flach geneigten Dächern. Daran angrenzend folgt eine Siedlung aus Hausgruppen mit 1 ½-geschossiger Split-Level-Bauweise und flach geneigten Pultdächern. Weiter östlich folgt eine ältere Geschosswohnbebauung mit 2 Vollgeschossen und steil geneigten Dächern mit Gauben und Gegengiebeln zur Belichtung des Dachgeschosses.

Die Bebauung auf der Ostseite wird jeweils durch 2-geschossige Gebäude mit steileren Dächern geprägt, welche ebenfalls verschiedene Dachaufbauten und Gegengiebel aufweisen.
Zum Teil erreichen die dortigen Dachgeschosse die Vollgeschossigkeit und weisen Firsthöhen bis fast zu 13,0 m Höhe auf.

Erkennbar ist, dass die Gebäude der östlich und nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung wesentlich größere Firsthöhen aufweisen, als die Gebäude der nördlich angrenzenden Bebauung.

3.3 Vegetationsbestand

Innerhalb des Kernbereichs der Instruktionsgrenzen ist auf Grund der bisher landwirtschaftlichen Nutzung kein Baumbestand vorhanden. Lediglich auf dem schmalen Grundstück zwischen Hotel und Zweckverband, welches zum Geltungsbereich gehört, ist schöner Baumbestand vorhanden.

3.4 Bodendenkmale

Der Denkmalatlas weist für einen großen Teil des Geltungsbereichs die Kartierung einer Bodendenkmalfläche auf, welche unter der Nr. D-1-7635-0207 als Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung beschrieben wird. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind statt dieser Fläche noch 2 getrennte Flächen mit der Nr. G31 und der Nr. G43 dargestellt, welche im Zuge der Nachqualifizierung der Bodendenkmäler zur oben beschriebenen Fläche zusammengefasst wurden.

4) Erläuterung des Planungskonzepts

4.1 Planungsziele

Grundlage des vorliegenden Planungskonzepts ist der Bebauungsplanentwurf des Architekten Prof. Rommel und Kollegen, wobei allerdings ein wesentlicher Teil der vormals im Wasserschutzgebiet liegenden Wohnbauflächen und darin enthaltenen Wohnformen entfällt.
Der vorliegende Entwurf versucht deshalb, die Qualitäten des ursprünglichen Bebauungskonzeptes zu wahren und für die entfallenden Wohnformen, insbesondere dem Geschosswohnbau, alternative Flächenangebote zu machen.

Die wesentlichen städtebaulichen Überlegungen, welche nach wie vor auch dem reduzierten Geltungsbereich zu Grunde liegen sind:

- Abrundung des derzeit sehr heterogenen südlichen Ortsrandes mit einer angemessenen landschaftlichen Gestaltung der endgültigen und temporären Orträndern,
- Schaffung einer verdichteten, qualitätsvollen Bebauung mit wohnungsadäquaten Erschließungs- und Freiräumen,
- Beschränkung der Geschosszahlen in Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung und die Ortsrandlage auf 2 Vollgeschosse.

Um besonders auf die Belange des demographischen Wandels reagieren zu können, sollten die städtebaulichen Strukturen und Festsetzungen im Bebauungsplan einen permanenten Generationswechsel und die damit verbundenen Änderungen der Anforderungen an die Wohnbedürfnisse ermöglichen.

4.2 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur orientiert sich an dem bereits entwickelten Vorläuferkonzept, welches im Innenbereich eine verdichtete, gestalterisch hochwertige Bebauung in Form von südorientierten Gartenhofhäusern und Reihenhäusern vorsieht und im Übergangsbereich nach Norden durch westorientierte Reihenhauszeilen die dort vorhandenen Bauformen aufgreift und den Bestandsgebäuden ausreichende Freiräumlücken nach Süden erhält.
Mit den Gartenhofhäusern und Reihenhäusern mit geringer Bautiefe entsteht eine Bautypologie, welche auf Grund ihrer inneren (in der Regel nordseitigen) Erschließung besonders geeignet ist, den wechselnden Ansprüchen an die Nutzung angepasst werden zu können.

Gegenüber dem Vorläuferkonzept wird nun der Anteil an Geschosswohnungsbau im Bereich zwischen der östlich vorhandenen Bebauung und der Gartenhofhausstruktur vorgesehen, da die dort benachbarten Gebäude- und Dachformen gut mit den neuen Geschosswohnungsbauten in Einklang zu bringen sind, insbesondere was die größere Gebäudehöhe und den Ausbau der Dachgeschosse mit entsprechenden Dachaufbauten betrifft.

Der westliche Ortsrand auf Zeit wird durch kleinteilige Einfamilienhausstrukturen gebildet, welche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Körnung vom nördlich angrenzenden Bebauungsplan abgeleitet werden und eine ortsrandparallele Ausrichtung der Gebäudefirste aufweisen.

Den Ortsrändern werden verschieden tiefe Grünzüge vorgelagert, welche mit ihrer Bepflanzung einen entsprechenden Grünfilter im Übergangsbereich von der freien Flur zum neuen Siedlungsrand herstellen. Dabei ist die westliche Ortsrandeingrünung als temporäre Ortrandeingrünung zu betrachten, welche bei einer Weiterentwicklung der Flächen nach Westen zu einer öffentlichen Binnengrünfläche (Allmendefläche) wird, die im Endausbau bis zum Kindergarten an der Ganghoferstraße reicht.

Die südliche Ortsrandeingrünung auf Dauer erhält eine etwas größere Breite und soll in Analogie zum bereits nordwestlich bestehenden Ortsrand des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Lohfeld“ ausgestaltet werden.

4.3 Fahrerschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der verlängerten Straße „Am Hart“, welche im Südosten in die Dietersheimer Straße einmündet. Der Ausbau dieser Straße erfolgt entsprechend ihrer Funktion als Wohnsammelstraße mit durch Baumpflanzung getrenntem Fußweg und Fahrbahn.

Von dieser Straße aus wird das neue Bauquartier über 4 verkehrsberuhigte Wohnstraßen erschlossen, welche an ihrem nördlichen Ende durch eine Querverbindung untereinander verknüpft sind. Dimensionierung und Ausstattung dieser Wohnstraßen verleihen diesen Verkehrsflächen eine gewisse Aufenthaltsqualität, welche die zügige Befahrbarkeit durch den motorisierten Verkehr bewusst hinten anstellt.

4.4 Geh- und Radwege

Vorhandene Anbindungen aus den bestehenden Bauquartieren werden mittels Geh- und Radwegen aufgegriffen und durch den Siedlungskörper zu den neuen Ortsrändern geführt.

4.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung in oberirdischen Garagen, welche wahlweise auch als Carports ausgeführt werden dürfen und auf offenen Stellplätzen untergebracht. Die verkehrsberuhigte Erschließung der Wohnstraßen erlaubt hierbei eine Abweichung bzw. Verkürzung der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung hinsichtlich der erforderlichen Stauräume vor den Garagen von 5 m auf 2 m.
Um zusätzliches privates Längsparken sowie das Abstellen von Fahr- und Motorrädern zu ermöglichen, wurden auch die Bauräume mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt.

Diese zusätzliche Stellplatzmöglichkeit dient nicht nur dem Kurzparken sondern auch als Option für den Fall der späteren Umnutzung eines größeren Einfamilienhauses in zwei getrennte Wohneinheiten (siehe hierzu auch Ziff. 4.6. Zahl der Wohneinheiten).

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird der ruhende Verkehr primär in Tiefgaragen untergebracht, welche durch oberirdische Stellplätz ergänzt werden.

An der Südostecke von Planstraße E wurde zusammen mit offenen Stellplätzen für das WA 5 eine Stellplatzfläche für 8 Fahrzeuge für die östlich angrenzende Bebauung ausgewiesen. Diese Fläche kann, um unbefugtes Parken zu vermeiden, abgesperrt werden, ohne die Nutzung der anderen Stellplätze zu beeinträchtigen.

4.6 Zahl der Wohneinheiten

Um sicherzustellen, dass die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze auch ausreichen, wird die Zahl der Wohneinheiten im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung zunächst auf eine Wohnung je Gartenhofhaus, Doppelhaushälfte und je Hausgruppenhaus beschränkt. Da diese Regelung jedoch nach Auszug der Kinder langfristig eine Unternutzung der Einfamilienhäuser verfestigen würde, kann die Zahl der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten ausnahmsweise auf zwei erhöht werden, wenn der notwendige Stellplatzbedarf nachgewiesen werden kann. Aus diesem Gedanken heraus wurde die zusätzliche Längsparkzone im Bereich der Gartenhofhäuser angeordnet.

4.7 Art der Nutzung

Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3,4, und 5 BauNVO.

4.8 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude sowie die Überschreitungsmöglichkeiten durch Terrassen, Balkone, Wintergärten u. dergl. in Verbindung mit der maximalen bzw. zwingend einzuhaltenden Wand- und Firsthöhe geregelt.

Um im Bauvollzug einen klaren Ausgangswert für die maximalen Wandhöhen an die Hand zu geben, wurden für jeden Bauraum entsprechende Bezugshöhen festgesetzt, welche dem höchsten Punkt der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie im Schnittpunkt mit der äußersten Bauraumkante entspre-

chen. Die Bauwerber können dann selbst entscheiden, ob sie diese Höhe als Oberkante des EG-Fußbodens wählen, oder diesen bis zu 30 cm von der Bezugshöhe abweichend ansetzen.

Dabei folgt die Planung dem Prinzip einer Abstufung der Bauhöhen und Baudichten von Osten zum Ortsrand im Westen und Süden.

4.9 Bauweise

Die Bauweise wird in der Regel als offene Bauweise festgesetzt. Im Kernbereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung wird Besondere Bauweise mit einseitigem Grenzanbau festgesetzt, um größere zusammenhängende Gartenbereiche auf der Südseite zu erhalten und schlecht nutzbare Abstandsgrünflächen im Norden zu vermeiden. Dies erfordert, dass zu öffnende Fenster nur auf der zum Haus gehörenden Gartenseite möglich sind. Werden zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten auf der Nordseite gewünscht, können diese nur bei Beachtung der brandschutztechnischen Auflagen für Grenzwände und bei Sicherstellung des Erhalts der Privatsphäre der angrenzenden Gartenhöfe realisiert werden.

Im Bereich der Wohnstraßen ist eine klare Fassung des Straßenraums unabdingbar. Aus diesem Grund wird entlang der Wohnstraßen eine Baulinie festgesetzt, an die angebaut werden muss. Die restlichen Begrenzungen der Bauräume erfolgen durch Baugrenzen, an die angebaut werden kann aber nicht angebaut werden muss.

4.10 Nebenanlagen, Abfallbehälter

Um ein ansprechendes Straßenbild zu erhalten, ist es notwendig dem üblichen Wildwuchs von Nebenanlagen bzw. der „Verhüttelung" der privaten Freiflächen entgegenzuwirken. Demzufolge wurde ein ausreichendes Angebot von Nebenanlagen festgesetzt, in denen sich Abstellmöglichkeiten für Müll, Fahrräder und Gartengeräte bieten.

Ein besonderes Anliegen ist die Integration von Abfallbehältern in den Nebenanlagen bzw. in den Bauräumen. Zu diesem Zweck wurden im WA 3 Gehrechte auf den Zuwegen zu den Häusern festgesetzt, welche die Erreichbarkeit der parallel dazu verlaufenden Nebenanlagen von der Ost- wie auch von der Westseite erlaubt.

5) Örtliche Gestaltungsfestsetzungen

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Reihe von örtlichen Gestaltungsfestsetzungen notwendig, um das Erscheinungsbild des geplanten Neubauquartiers zu steuern.

5.1) Dächer

Die Dachlandschaft einer Siedlung, insbesondere am Ortsrand, ist einer der wesentlichen Faktoren für die Außenwirkung einer Siedlung. Dabei spielt auch das Zusammenwirken der neuen und bestehenden Dachlandschaft eine entscheidende Rolle. Der bisherige Ortsrand von Neufahrn wird überwiegend vom geneigten Dach geprägt. Der Bebauungsplan greift dieses Gestaltungsmerkmal auf und führt es für die neuen Siedlungsbereiche fort. Flachdächer werden deshalb nur für erdgeschossige Bauteile und untergeordnete Gebäude wie Garagen und Carports zugelassen.

Während im Binnenbereich des neuen Bauquartiers wahlweise die Errichtung von Satteldächern oder Pultdächern zulässig ist, sind am Ortsrand nur Satteldächer zulässig, um vom Außenbereich die Sicht auf geneigte Dachflächen sicherzustellen.

Analog zur umgebenden Bebauung werden Dachaufbauten nur im Bereich der Geschossbauten zugelassen, da dort auch steilere Dachneigungen vorhanden sind und damit die gestalterischen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

5.2 Gestaltung der Fassaden

Um eine gewisse Einheitlichkeit des straßenseitigen Erscheinungsbildes im Bereich der Gartenhofhausbebauung sicherzustellen, wurden verschiedene Festsetzungen zu Material, Farbgebung und Gestalt der Fassaden festgesetzt.

Dies betrifft insbesondere das Erscheinungsbild direkt aneinander angrenzender Gebäude bzw. Gebäudeteile.

5.3 Einfriedungen

Wesentlicher Bestandteil der verdichteten Gartenhofhausbebauung sind dort die zwingend zu errichtenden Einfriedungsmauern. Sie sollen die baulichen Strukturen der Gebäude zu ablesbaren Quartierseinheiten zusammenbinden, den Straßenraum fassen und die besondere Privatsphäre der Gartenbereiche gewährleisten.

6) Grünordnung und Umweltbelange

6.1 Grünausstattung

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie zur Eingrünung der Bauflächen entlang des Ortsrandes wurden in den Bebauungsplan dezidierte Grünordnungsfestsetzungen integriert. Im Bereich der privaten Gärten beschränken sich die Festsetzungen auf die quantitativen Begrünungsstandards.

6.2 Umweltbelange

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen und das Landschaftsbild geändert.
Um die Auswirkungen dieser Eingriffe abschätzen zu können und die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergreifen zu können, wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erfasst. Dieser Umweltbericht wird Teil der Begründung.

6.3 Entwässerungs- bzw. Pflanzgräben

Grundsätzlich sind entsprechend der geltenden Gesetzgebung die Möglichkeiten der natürlichen Versickerung von Regenwasser über die belebte Oberbodenzone zu nutzen. Entgegen dem Vorläuferkonzept wird jedoch auf eine Entwässerung privater Niederschlagswässer im öffentlichen Straßenraum verzichtet, da sich dieses System nicht flächendeckend hätte realisieren lassen und nur in einigen wenigen Fällen zur Anwendung gelangt wäre.

Stattdessen werden die Grünflächen innerhalb der Straßenflächen (Planstraße A, D sowie Geh- und Radwege) mit einer alleeartigen Baumpflanzung überstellt und inklusive der wasserdurchlässigen Längsparkplätze ausschließlich zur oberflächennahen Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen herangezogen. Straßenflächen ohne Straßenbegleitgrün erhalten eine Rigolenversickerung.

Die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen werden punktuell durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt, deren endgültiger Standort jedoch erst im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt wird. Aus diesem Grund werden die Baumpflanzungen innerhalb der Wohnstraßen nur als Hinweis dargestellt.

7) Versorgung des Planungsgebietes

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

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

Die Versorgung mit Erdgas kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes der 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 Planungsgebiet max. 6 Dreispänner (18 WE), 9 Reihenhäuser, ca. 6 Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften sowie 24 Gartenhofhäuser. Dazu können in den Geschosswohnungsbauten ca. 48 Wohnungen realisiert werden. Es werden somit ca. 105 neue Wohneinheiten im Planungsgebiet entstehen.

Rechnet man je Wohneinheiten mit 2 Fahrzeugen wird im Baugebiet der Fahrverkehr von 210 Fahrzeugen ausgelöst. Hiervon wird der Großteil der Fahrbewegungen nach Neufahrn hineinführen und nur ein untergeordneter Teil nach Dietersheim fahren. Eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2007 stellt auf der Gemeindeverbindungsstraße nach Dietersheim 3.100 Fahrzeuge pro Tag fest. Die durch die Neubebauung hinzukommende Verkehrsbelastung zwischen 1 % und 2 % ist dazu im Verhältnis als marginal zu bewerten.

9) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	46.685 m²
davon	
Nettobauland	26.290 m²
Parkplatz privat	219 m²
Neue Erschließungsflächen mit Straßenbegleitgrün und öffentlichem Grün (davon 249 m² als Eigentümerfläche wg. Unterbauung mit Tga)	6.921 m²
Bestehende Erschließungsflächen	3.034 m²
Ortsrandeingrünung West	2.942m²
Ortsrandeingrünung Süd	7.279 m²

Grundflächenzahlen

Bauquartier	festgesetzte Grundfläche	Nettobaulandfläche	entspricht GRZ (ohne Bauteile gem. B.I.2.1)
WA 1	2.921 m²	9.609 m²	0,30
WA 2	900 m²	2.913 m²	0,31
WA 3	1.450 m²	5.311 m²	0,27
WA 4	884 m²	3.887 m²	0,23
WA 5	1.210 m²	4.570 m²	0,26 (ohne TG-Unterbauung)

München, den 22.08.2016

.....

der Planer

Neufahrn b. Freising, den 22.08.2016

.....

der 1. Bürgermeister, Franz Heilmeier