

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Neufahrn für das Gebiet MINTRACHING WEST II

Der Bebauungsplan umfaß die Grundstücke Fl.Nr.'n 1961, 1960/1, 1960/2, 1960/T, 1959, 1959/1, 1959/2, 1959/3, 1959/4, 1957, 1956, 1949/1, 1949/2, 1949, 1916, 1915/T

Entwurfverfasser ist die Gemeinde Neufahrn

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für die Gemeinde Neufahrn besteht ein am 13.5.1967 genehmigter Flächennutzungsplan. Das nunmehr beplante Gebiet ist darin für Wohnbebauung vorgesehen.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETS

1. Lage des Gebiets

Das beplante Gebiet liegt im Ortsteil Mintraching der Gemeinde Neufahrn. Es erstreckt sich entlang der Südseite des Graswegs, der Nordseite des Kleewegs und auf beiden Seiten des noch auszubauenden südlichen Teils des Hirtenwegs. Es bildet eine U-Form, dessen innerer, vom Bebauungsplan nicht erfaßter Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Die Westseite des Gebietes grenzt ebenfalls an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche; die beiden Schenkel stoßen an den Ortskern von Mintraching, der die Struktur eines Dorfgebietes aufweist.

2. Größe des Gebietes

Die Bruttofläche des beplanten Gebietes beträgt 3 ha, die Nettowohnbaufläche 2,3 ha.

3. Beziehung zu zentralen Einrichtungen

Die öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Bahnhof sind 1,5 bzw. 2,2 km entfernt.

Volksschule, Mehrzweckhalle und Hallenbad liegen in
1,2 km Entfernung.

Die nächste Omnibushaltestelle befindet sich ca. 300 m
südlich an der ST 2053.

Außerdem wird vom kath. Pfarramt in Neufahrn die Kirche
der Ortschaft (ca. 150 m entfernt) als Filialkirche be-
treut.

4. Verkehrsanbindung

Die überörtliche Verkehrsanbindung ist durch die Lage
der Ortschaft Mintraching an der B 11 München - Landshut
sowie an der ST 2053, die über den Ort Neufahrn zur Aus-
fahrt Eching der Bundesautobahn München - Nürnberg führt,
gegeben. Die Entfernung zur B 11 beträgt ca. 600 m, die
zur ST 2053 ca. 250 m.

5. Bodenverhältnisse

Das Gelände ist völlig eben.

Das Grundwasser liegt ca. 2,50 m unter dem Gelände.

Die geologische Formation des Quartärs mit Kiesboden
stellt ohne besondere Maßnahmen einen tragfähigen und
sicheren Baugrund dar.

6. Vorhandene Bebauung

Die im Baugebiet bereits vorhandene Bebauung weist

1- und 2-Familienhäuser in offener Bauweise auf.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der Nutzung

Das geplante Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNV mit einer Bruttowohnbaufläche von 3 ha genutzt

2. Gestaltung der Baukörper

Die Baukörper sind zum Bewohnen für 1 oder 2 Familien gedacht. Sie sind in herkömmlicher Weise zu errichten. Durch die vorgeschriebenen Satteldächer sollen sie sich dem dörflichen Charakter der Ortschaft anpassen .

3. Anzahl der Gebäude

Mit den bereits vorhandenen Gebäuden erhält das Baugebiet insgesamt

7 eingeschossige Wohngebäude mit 7 Wohnungen
23zweigeschossige Wohngebäude mit ca. 33 Wohnungen

4. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in ca. 40 Garagen untergebracht, die jeweils auf den Hausgrundstücken zu errichten sind. Die Stellplatzrichtzahl von 1,5 / WE entsprechend der Garagen- und Stellplatzrichtlinien vom November 1972 wird eingehalten. Auch die Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu errichten.

5. Aufteilung der Fläche

Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt 2,3 ha

die Verkehrsfläche für die innere Erschließung 0,7 ha

Somit hat das Bruttowohnbauland (= Bruttowohnbaufläche) eine Größe von 3,0 ha

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf das Bruttowohnbauland 100 %

vom Bruttowohnbauland auf das Nettowohnbauland 77 %

auf die Verkehrsflächen für innere Erschließung 23 %

Es ergibt sich daraus eine Bruttowohnungsdichte von 13 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland, Nettowohnungsdichte von 17 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 (nach §§ 45ff BBauG) im nordöstlichen Teil des Gebietes mit den Grundstücken Fl.Nr. 1956 und Fl.Nr. 1957 notwendig.

E ERSCHLIESSUNG

Anlagen nach §§ 127ff BBauG

Das Baugebiet erhält über 5,5 m breite Ortsstraßen Anschluß an das bestehende Verkehrsnetz. Beidseits der Straßen werden jeweils 1,5 m breite Fußwege angelegt.

Die Erschließung wird ausschließlich durch die Gemeinde Neufahrn vorgenommen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Freising-Süd sichergestellt und sofort möglich.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes der Gemeinden Unterschleißheim/Eching/Neufahrn abgeleitet.

Ein Anschluß ist sofort möglich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke gesichert.

F ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

I Für Straßen und Wege

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 7200 qm	à 40.- DM	288 000.- DM
b) Herstellung der Fahrbahn 850m in 5,5m Breite	à 50.- DM	234 000.- DM
c) Herstellung der Gehbahnen 850m in 2x 1,5m Breite	à 20.- DM	51 000.- DM

d) Beleuchtung, 20 Einheiten à 1500.- DM 30 000.- DM

Gesamtkosten 603 000.- DM

2. Erschließungskosten 90% 542 700.- DM

3. Anteil der Gemeinde Neufahrn 60 300.- DM

Dazu muß ergänzend erwähnt werden, daß ein Teil der Erschließungsmaßnahmen bereits getätigt ist (z.B. Grunderwerb, teilw. Unterbauherstellung), so daß der noch zu leistende Investitionsaufwand sich entsprechend vermindert.

II. Nachfolgelasten

Im Baugebiet werden ca. 120 Einwohner mit etwa 40 volksschulpflichtigen Kindern wohnen. Die in der Gemeinde vorhandenen Verwaltungs-, Schul- und Freizeiteinrichtungen (Kindergarten in Mintraching) reichen aus, so daß durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme keine diesbezüglichen Investitionen erforderlich werden.

Neufahrn, den 29.4.1976

Krista Brinkmann

1. Bürgermeister