

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zu der - Aufstellung - Änderung - Ergänzung -
des verbindlichen Bauleitplanes Nr. Süd II der Gemeinde Neufahrn

Ortsteil Neufahrn Landkreis Freising Planbezeichnung: Süd II

Fl.-Nr.¹ 1080/T

Gemarkung Neufahrn Plandatum: Mai 1975 Änderungsvermerk: -

Entwurfsverfasser: Dipl.Ing. H. Stegschuster, Neufahrn, Thomastr. 10 c

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 30.6.75 EW 11 114 Richtzahl bis 19 = EW

Gemeinde mit - ~~geringer~~ - mittlerer - ~~erhöhter~~ - Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: ~~Klein~~ ~~Unter~~ ~~Mitte~~ ~~Ober~~ ~~Zentrum~~ Siedlungsschwerpunkt

EW

A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die - Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Erklärung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. - § 2 Abs. 2 BBauG - § 8 Abs. 2 - Satz 1 - Satz 3 - BBauG
2. Das Baugebiet wird - ~~ganz~~ ~~teilweise~~ ~~als Kleinsiedlungsgebiet~~ - reines Wohngebiet - ~~allgemeines Wohngeb.~~ - ~~Mischgebiet~~ ~~Dorfgebiet~~ ~~Kerngebiet~~ ~~Gewerbegebiet~~ ~~Industriegebiet~~ ~~Wohnbauhausgebiet~~ ~~Sondergebiet~~ - festgesetzt.
3. In dem - ~~in Aufstellung befindlichen~~ - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ~~ganz~~ ~~teilweise~~ - als Wohngebiet dargestellt.
4. **Begründung** für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Erklärung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG) gem. Gemeinderatsbeschluß vom - Nr. - Seite - :

B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BBauG, - m -² der Ortsgrenze von -. Es erhält über die Thoma-Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Dietersheimer-Straße erfolgt der Anschluß - innerhalb - ~~aufserhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.
2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein: keine

3. Der nächste zentrale Ort ist: Dietersheim Entfernung vom Planungsgebiet: 3 km

4. Entfernungen zu

a) Bahnhof	<u>1 750</u> m	f) Gemeindekanzlei	<u>1 100</u> m
b) Omibus Trambahn /S-Bahn-Haltestelle	<u>1 750</u> m	g) <u>kath.</u> - Kirche ³	<u>500</u> m
c) Volksschule	<u>1 100</u> m	h) Postamt	<u>900</u> m
d) Kindergarten	<u>400</u> m	i) <u>-</u>	<u>-</u> m
e) Versorgungsläden	<u>350</u> m	k) <u>-</u>	<u>-</u> m

¹ TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben)

² Himmelsrichtung

³ Konfessionsangabe

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 1. Geländeverhältnisse: Überwiegend ebenes Gelände
- 2. Vorhandener Baumbestand: Nein
- 3. Bodenbeschaffenheit: Die geologische Formation des Quartärs mit Kiesboden stellt ohne besondere Maßnahmen einen tragfähigen u. sicheren Baugrund dar.
- 4. Max. Höhenunterschied: 0,80 m
- 5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: 3,50 m
- 6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes: keine

D. Bodenordnende Maßnahmen

- 1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich: entf.
- 2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich: entf.
- 3. Eine Flurbereinigung – ist – ~~ist~~ – nicht – durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt

E. Bauliche Nutzung

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

Besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
(WR)	0,6	1080 TF

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	0,6000	ha, = 100 v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	0,0825	ha, = 13,7 v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) entf.		ha, = v. H.
b)		ha, = v. H.
c)		ha, = v. H.
d)		ha, = v. H.
Netto-Wohngebiet	0,5175	ha, = 86,3 v. H.

- 3. Es wurden 13 Parzellen mit 13 Wohngebäuden und ~~etwa~~ 13 Wohneinheiten, 13 Garagen, 18 Pkw-Stellplätzen und 1 Kinderspielplätzen ausgewiesen.
- 4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 50 Einwohner mit 5 volksschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Thoma -Straßen.

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 50 m.

Straßenprofile und Konstruktion: Straßenbreite 5,5 m, Dachprofil, Asphalt
beidseitiger Gehsteig je 1,5 m, Betonplatten

Kostenträger: 10 v. H. die Gemeinde

90 v. H. Erschließungsbeitrag der beteiligten Bauwerber

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch - ~~Brunnen~~ - Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des/der
Wasserzweckverbandes Freising Süd, Neufahrn, Thomastr. 22

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene - ~~geplante~~ - Wasserversorgungsanlage in 20 m Entfernung.

Eine ~~Änderung~~ ~~Erweiterung~~ der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird erforderlich durch

Kostenträger: Bauwerber

3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch - ~~Einzelkläranlagen~~ ~~Sammelkläranlage mit Versickerung~~ ~~Untergrund-~~
~~beseitigung~~ ~~Ableitung in das~~ ~~xxxxxxx~~ ~~entfernten Vorflut~~ (Bezeichnung)

~~abflußlose Grube~~ ~~als Übergangslösung~~ ~~als Dauerlösung~~ Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage
des Abwasserzweckverbandes, 8044 Hollern, Sperberweg 8

Nächste Anschlußmöglichkeit an den - ~~geplanten~~ - vorhandenen - Kanal in 20 m Entfernung.

Eine ~~Änderung~~ - Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird erforderlich durch
den Abwasserzweckverband

Kostenträger: Bauwerber

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch Isar-Amper-Werke Dachau

mittels - Verkabelung ~~Dachständeranschluß~~. Eine neue Trafo-Station wird - nicht - erforderlich und ist - nicht - einge-
plant. Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in 20 m Entfernung.

Kostenträger: Bauwerber

5. Gas:

Die Versorgung mit ~~Erddas~~ ~~Stadogas~~ erfolgt durch

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in ~~xxxxxxxxxxxx~~ m Entfernung.

Kostenträger

6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch Landkreis Freising

7. Die Erschließungsanlagen werden - ~~in einem Zug~~ - in folgenden Abschnitten - ausgeführt:

Unterbau: Frühjahr 1976

Fertigstellung: Spätherbst 1976

8. Die Erschließung wird - von der Gemeinde durchgeführt - durch Vertrag einem Dritten übertragen.

¹⁾ mindestens 10 v. H.

