

Detlef Schreiber  
Dipl. Ing. Reg. Baumeister

Architekt BDA DWB

Südliche Auffahrtsallee 34  
8000 München 19  
Telefon  
089-170317  
089-172556

Hans Bauer  
Dipl. Ing. (FH)

Freier  
Landschaftsarchitekt

Nordring 8  
8051 Marzling  
Telefon  
08161 - 63480  
08161 - 62293

Gemeinde Neufahrn

---

### Bebauungsplan Ehemaliges Simca - Gelände

- 1.0      Bebauungsplan mit Satzung
- 2.0      Begründung
- 3.0      Anlagen
  - 3.1      Gestaltungsvorschlag M. 1 : 1000
  - 3.2      Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf M. 1 : 5000

April 1986

## 2.0 Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BBauG zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes Ehemaliges Simca - Gelände der Gemeinde Neufahrn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Neufahrn, Landkreis Freising. Er umfaßt die Grundstücke Fl. Nr. 710/59 TF, 776, 777 TF, 778.

Neufahrn ist eine Gemeinde mit erhöhter Wohnsiedlungstätigkeit. Die Einwohnerzahl beträgt derzeit 14.500 Personen.

## 2.1 Baurechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 4a Abs. 3 BBauG nach Beschluß des Gemeinderates vom 20. 2. 1984.

Das Baugebiet wird als gegliedertes Mischgebiet festgesetzt.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt.

## 2.2 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Neufahrn, an der Bahnlinie München - Freising.

Es erhält über die Hanns-Braun-Straße Anschluß an das bestehende Straßennetz.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Lärmschutzbereiches für den geplanten Verkehrsflughafen München (Standort Erding/Nord - Freising), Zone C a. Gemäß dem Bescheid des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27. 7. 1984 (Nr. 8455 - 632 - 14588) ergeben sich daraus folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Die mittlere Geschosßflächenzahl für das Baugebiet darf 0,6 GFZ nicht überschreiten.
- Das Gebiet ist als gegliedertes Mischgebiet festzusetzen. Für die Bereiche an der Bahnlinie und an der Staatsstraße ST 2341 sind nur nichtstörende gewerbliche und sonstige nicht für Wohnzwecke bestimmte Nutzungen zulässig.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen mit einem bewerteten Gesamtschall dämmmaß von mind. 40 dB zu beauftragen.

Neufahrn ist Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum München. Der nächste zentrale Ort ist Freising.

Die Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt beträgt ca. 850 m, zum Rathaus ca. 800 m, zur Volksschule und zum Kindergarten ca. 600 m.

Versorgungsläden liegen entlang der Bahnhofstraße.

## 2.3 Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. An der süd-westlichen Grenze führt die Staatsstraße ST 2341 in Hochlage über die Bahnlinie. Im nord-westlichen Randbereich liegt eine kleinere Abgrabungsfläche.

Mit Ausnahme des ehemaligen Simca-Gebäudes ist das Gebiet unbebaut. Das Simca-Gebäude soll bei Neubebauung des Gebietes abgebrochen werden. Das Gelände enthält keinen erhaltenswerten Baumbestand. Der Grundwasserstand liegt im Mittel bei 4 Meter unter Gelände. Kurzfristiges Ansteigen auf weniger als 3 Meter unter Gelände ist nicht auszuschließen. Die Bauwerber haben deshalb eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereinbrüche zu treffen. Da das Gelände in gemeindlichem Besitz ist, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## 2.4 Bauliche Nutzung

### 2.4.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei sind in den Bereichen MI 1 und MI 2 nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO (ausgenommen Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zulässig. Wohnungen sind mit Ausnahme solcher für Ausichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber bzw.

Betriebsleiter unzulässig.

Für das östlich anschließende Gebiet MI 3 wird Wohnnutzung gem. § 6 Abs. 2, Satz 1 Bau NVO festgesetzt.

Die Bruttofläche beträgt 2,74 ha. Für öffentliche Straßen und Wege, mit Wegebegleitgrün, werden 0,45 ha (16,4 %) festgesetzt.

Als Nettobaugebiet verbleiben 2,29 ha (83,6 %).

Zur Eingrünung der gewerblich genutzten Grundstücke werden private Grünflächen, zu pflanzende Bäume und geschlossene Strauchpflanzung festgesetzt. Vorgeschlagene Baukörperstellung, Dachform und Typengrundrisse für Wohngebäude sind im Gestaltungsvorschlag (Anlage 3.1) dargestellt.

### 2.4.2 Maß der Nutzung

In den Bereichen mit ausschließlicher Wohnnutzung MI 3 wurden 19 Parzellen mit 19 Wohngebäuden und im Anschluß an die gewerblich zu nutzenden Bereiche 1.935 m<sup>2</sup> Geschoßflächen für Wohnnutzung ausgewiesen. In den Gestaltungsvorschlägen ist eine mögliche Teilung in neun Wohngebäude mit je 215 m<sup>2</sup> zulässiger Geschoßfläche dargestellt.

Im Osten des Plangebietes wurde eine Parzelle für Garagen ausgewiesen. Nach Verwirklichung des Bebauungsplanes ist statistisch ein Einwohnerzuwachs von ca. 100 Einwohnern zu erwarten. Die höchstzulässige Geschoßfläche wurde grundstücks- bzw. bereichsweise festgelegt. Die mittlere Geschoßflächenzahl liegt bei 0,62 GFZ.

Für den Bereich Gewerbliche Nutzung entlang der Bahnlinie (MI 1) errechnet sich eine Geschoßflächenzahl von 0,68 GFZ.

Für die Bereiche MI 2 liegt die Geschoßflächenzahl bei 0,65. Für die Bereiche mit Wohnnutzung (MI 3) ergibt sich eine mittlere GFZ von 0,53.

Die Abstufung des Maßes der Nutzung trägt den Forderungen im Bescheid des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27.7.1984 Rechnung.

## 2.5 Erschließung

## 2.5.1 Straßen und Wege

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Wolfgang-Zimmerer-, die Hanns-Braun- und die Carl-Diem-Straße.

Die gewerblich genutzten Bereiche M I 1 und M I 2 werden durch eine Erschließungsstraße mit folgendem Regelquerschnitt an das bestehende Netz angebunden: Fahrbahn 6 m, einseitiger Baumgraben 2 m, beidseitiger Gehweg 2 m. Die Straße endet mit einem Wendepplatz an der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Bereiche mit ausschließlich Wohnbebauung werden von der Hanns-Braun-Straße aus durch eine Wohnstraße gem. § 42 Abs. 4a STVO mit einer Mindestbreite von 5 m erschlossen.

Die Vorgartenbereiche entlang der Wohnstraße dürfen, um den öffentlichen Raum optisch aufzuweiten, nur durch Hecken begrenzt, aber nicht eingefriedet werden.

Die für die Bebauung notwendigen Garagen und Stellplätze liegen auf den Privatgrundstücken entweder auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen, oder innerhalb der Baugrenzen.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach den Stellplatzrichtlinien (MABL 6/1278). Für jede Einliegerwohnung wird ein zusätzlicher Stellplatz gefordert.

## 2.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz der Wasserversorgungsgruppe Freising Süd. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn. Die Stromversorgung erfolgt mittels Verkabelung durch die Isar-Amper-Werke AG. Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch das vom Landkreis Freising beauftragte Müllabfuhrunternehmen.

Radio- und Fernsehanschlüsse werden durch die Bundespost verkabelt. Die Errichtung von Einzelantennen ist nicht zulässig.

## 2.6 Herstellungskosten

## 2.6.1 Die Herstellungskosten für Straßen und Wege einschließlich Wegebegleitgrün und Straßenbeleuchtung werden voraussichtlich betragen:

|                             |                      | DM/ Einheit | Kosten DM         |
|-----------------------------|----------------------|-------------|-------------------|
| Straßen<br>und Grünstreifen | 4.500 m <sup>2</sup> | 110,--      | 495.000,--        |
| Allieebäume                 | 50 Stck.             | 500,--      | 25.000,--         |
| Straßenbeleuchtung          | 13 Stck.             | 1.200,--    | 15.600,--         |
| <b>Gesamt:</b>              |                      |             | <b>535.000,--</b> |

Der Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von 10 v.H. beträgt 53.560,--DM. Die jährlichen Unterhaltskosten für die Gemeinde belaufen sich auf ca. 2 v.H., 10.712,-- DM.

## 2.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Herstellungskosten für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Fernwärmeversorgung, Telefon- und Kabelanschluß, sowie deren Nachfolgelasten, werden nach den jeweils geltenden Sätzen des Zweckverbandes Freising Süd, der Isar-Amper-Werke AG, der Gemeinde Neufahrn, bzw. der Bundespost verrechnet.

geändert gem. Beschluß des Gemeinderates vom 1.4.1985, vom 22.7.1985,  
vom 28. 8. 1985, vom 7. 4. 1986.