

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. ~~X~~ 46 Gemeinde ~~Markt Markt~~ Neufahrn b. Freising vom 22.4.1986

für das Gebiet an der Dietersheimerstraße

umfassend die Grundstücke 104

Entwurfsverfasser: Dipl.Ing.Arch. Fritz Hubert, Marschallstr.1a, 8 München 40  
Grünordnung: Arch. Büro Hans Bauer, 8051 Marzling

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ..... — vom ..... entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — ~~Kommunale Flächennutzungsplan der Gemeinde~~ der .....  
Gemeinde Neufahrn ..... — vom 3.5.1966 ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.7.1986 genehmigt, ist aber noch nicht rechtskräftig.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder<sup>1)</sup>

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Sicherung der Versorgung für die südlichen Ortsteile Neufahrns (Dietersheimerstraße, Mintrachinger Feld)
- Aufnahme von Gestaltungselementen der ortstypischen Baustruktur
- Förderung des Wohnens entlang der Dietersheimerstraße
- Störungsarme Anordnung von Stellplätzen und Andienung

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 500 m — ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ ~~östlich~~ — des Ortskerns von Neufahrn  
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~das Baugebiet~~ — Mintwiesingener Feld

Es hat eine Größe von 0,4299 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>1.000</u> m	Volksschule	..... m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	..... m	Versorgungsläden	..... m
Kirche	..... m		..... m

3. Das Gelände ist eben — ~~ist abfallend~~ ~~ist hügelig~~ ~~ist uneben~~ ~~ist steil~~

Das Grundwasser liegt ca. 4 - 5 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:  
~~XXXXXX~~

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

Ein abzubrechendes Lagergebäude

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
WA-Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	4299 m <sup>2</sup>	104
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

II+D ..-geschoßige Wohngebäude mit ca. 10-12 .. Wohnungen  
 ..-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen  
 ..-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen  
1 Einkaufsmarkt mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
18 Garagen und 31 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 40 Einwohner mit ca. .... volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	.....	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	.....	ha (2)
Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2))	.....	0,156 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	.....	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	.....	ha (5)
Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))	.....	0,156 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	.....	100 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	.....	%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	.....	%
		100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	.....	100 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	.....	%
		100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 72 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von ..... 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 (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: keine

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Dietersheimer- Straße und ~~die~~ den Werner-Heisenberg-<sup>Weg</sup> Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: .....

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~in Bayern befindliche geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ .....  
 — des Zweck- Verbandes Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd  
 Der Anschluß ist sofort — etwa ab ..... — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch  
 — Anschluß an die vorhandene ~~in Bayern befindliche geplante~~ zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ X  
 ..... — des Abwasserzweck- Verbandes der Gemeinde  
Eching, Neufahrn Der Anschluß ist sofort — etwa ab ..... — möglich.

u. Unterschleißheim  
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: .....

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke AG







## H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Das Planungsgebiet liegt an der Ostseite der Dietersheimerstraße und soll als Standort für einen Einkaufsmarkt von 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dienen. Die vorgesehene Nutzung begründet sich aus der bisherigen Unterversorgung des Bereichs südlich der Echinger Straße. Die Versorgung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben erfolgt heute hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße und in einem Versorgungsschwerpunkt im Nordwesten der Gemeinde. Für den Bereich entlang der Dietersheimerstraße einschließlich des Neubaugebiets "Mintrachinger Feld" ist die fußläufige Erreichbarkeit nicht mehr gegeben. Der Planungsbereich ist als sinnvoller neuer Schwerpunkt für die Versorgung der unmittelbaren Umgebung zu bezeichnen.

Auf dem südlichen Teil des Planungsgebietes ist Wohnnutzung vorgesehen. Die zeichnerischen Festsetzungen ermöglichen sowohl Geschößwohnungsbau, als auch verdichteten Einfamilienhausbau.

Die Gestaltung des Einkaufsmarktes soll mit 3 Längsgiebeln die ortstypische Dachform aufnehmen. Die Wohnbebauung lehnt sich in Höhe und Ausdehnung an das Betriebsgebäude an. Die Höhen der östlich und südlich anschließenden werden bewußt nicht übernommen, um die Bebauungsdichte in angemessenem Rahmen zu halten.

Die Stellplatzversorgung für den Betrieb erfolgt auf einem Parkplatz entlang der Dietersheimerstraße. Der Stellplatznachweis für die Wohnanlage wird in einer Tiefgarage erbracht.

München, den 22. Mai 1986

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

**FRITZ HUBERT**  
Dipl.-Ing. Architekt BDA/DWB  
Marschallstraße 1a  
8000 München 40, Tel. 396867

Neufahrn, den 22. Mai 1986

Ort, Tag

Gemeinde Neufahrn

Dienststelle

I.V.

xxx Carl-Dieter Göppel  
Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 01. 08. 1986  
mit 18.09.1986 im Rathaus d. Gemeinde Neufahrn, Zi. Nr. 35 öffentlich ausgelegt.

Neufahrn, den 20. 11. 1986

Ort, Tag

1. Ober-/Bürgermeister

G. Hübner