

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47
Neufahrn bei Freising
vom 04.04.1986 für das Gebiet
"Saurer-Werkstatt am Galgenbachweg"

Das Gebiet umfaßt die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 357 der Gemarkung Neufahrn.

Entwurfsverfasser ist das Bauamt der Gemeinde Neufahrn.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn, genehmigt am 3.5.1966, ab. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit geändert. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 25.03.1986 der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorgelegt.

2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Der Bebauungsplan wurde auf private Initiative hin aufgestellt. Die bestehende "Saurer-Werkstatt" im Ortskern von Neufahrn muß aufgrund mangelnder Flächenkapazitäten ausgelagert werden. Damit wären auch die Verkehrsprobleme auf der Durchgangsstraße beseitigt, die sich durch die beengte Situation auf dem Betriebsgrundstück ergeben hatten.

Mit der Auslagerung und Expansion des Betriebes und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen werden wirtschaftliche Bedürfnisse entsprechend befriedigt.

Der neue Standort stellt sich mit der Anbindung an ein Mischgebiet (Betriebsstelle der Isar-Amperwerke AG) und der in ausreichendem Maße vorhandenen Erschließung als geeignet dar. Die Freifläche zwischen der Schulanlage am Galgenbachweg und des geplanten Betriebsgrundstücks soll als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben. Das Betriebsgrundstück erhält zum Außenbereich hin eine Abgrenzung durch entsprechende Pflanzungen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

1. Das Gebiet liegt 1000 m östlich des Ortskerns von Neufahrn. Es hat eine Größe von 0,32 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets beträgt zum Bahnhof 600 m, zur Kirche 1000m und zur Volksschule 200 m.
3. Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt ca. 1,5 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus einer Humus- und Kiesschicht. Zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind keine Maßnahmen erforderlich.
5. Das Grundstück ist weder bebaut, noch ist ein Baumbestand vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Grundstück wird mit einer Kraftfahrzeugwerkstatt, Ausstellungs- und Bürogebäude bebaut.
2. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von einem Jahr ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut wird.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans und um eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung notwendig.

E. Erschließung

Das Baugebiet erhält über den Galgenbachweg Anschluß an das Wegenetz. Eine mögliche Verlängerung der Teilringstraße entlang der Ostseite des Gebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Freising-Süd, die Abwasserableitung durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes der Gemeinden Eching, Neufahrn und Unterschleißheim sichergestellt. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.

F. Voraussichtliche Auswirkungen aufgrund der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden

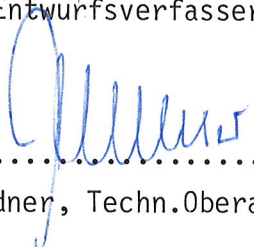
und arbeitenden Menschen auswirken wird.

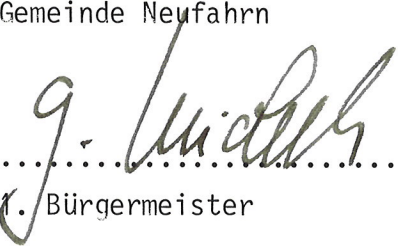
Neufahrn, den 04.04.1986

Neufahrn, den 04.04.1986

Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Neufahrn


.....
Grundner, Techn.Oberamtsrat


.....
1. Bürgermeister