

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM LOHFELD"

DER GEMEINDE NEUFAHRN

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

Grünordnung:

Cornelia Stadler, Dipl.Ing., Landschaftsarchitektin, BDLA,
Am Waldrand 63 a, 8050 Freising, Tel. 08161/67129

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1. Wasserversorgung

ca. 1300 lfm à DM 120,-- = DM 156 000,--

2. Abwasserkanal

ca. 1300 lfm à DM 200,-- = DM 260 000,--

3. Summe

= DM 416 000,--
=====

München, 24. April 1991
geändert, 09. Okt. 1991
13. Mai 1992

Neufahrn, 24. April 1991
geändert, 09. Okt. 1991
13. Mai 1992


.....
E. v. Angerer


.....
Bernhard, Bürgermeister

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Ortes Neufahrn, die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1500 m.

Im Norden grenzt das Baugebiet an das Betriebsgelände der Firma Avon. An den übrigen Seiten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über. Auf der Ostseite wird mittelfristig eine weitere Bebauung entstehen.

Auf dem nahezu ebenen Baugrundstück befinden sich heute weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neufahrn von Fläche für die Landwirtschaft in "Mischgebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" umgewandelt. Die mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.10.1991 festgestellte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 27.05.1991 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 03.06.1992 Az: 421-4621-FS-19-1(92) genehmigt. Die Genehmigung wurde am 02.07.1992 im Amtsblatt des Landratsamtes Freising bekanntgemacht und ist damit rechtskräftig.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Nordosten über die bestehende Straße am Hart und von Nordwesten aus über eine geplante Erschließungsstraße, die westlich des Geländes der Firma Avon an die Staatsstraße 2053 angeschlossen werden soll. Dieser letztgenannte Straßenanschluß kann von der Staatsstraße aus nur als Einbahnstraße mit einer maximalen Breite von 5 m aus erfolgen. Das Abbiegen von der Staatsstraße 2053 in die Erschließungsstraße wird nur aus Richtung Westen kommend ermöglicht. Die zu errichtende Rechtsabbiegespur wird so gestaltet, daß ein Linksabbiegen auf der Staatsstraße 2053 aus Osten kommend nicht möglich ist. Die Planung dieser Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan enthalten.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt über die örtliche Kanalisation. In den angrenzenden Straßen sind ausreichende Kanäle vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd.

Das Gebiet wird von den Isar-Amper-Werken mit Strom versorgt. Falls innerhalb des Baugebietes eine zusätzliche Trafostation notwendig wird, soll diese entweder im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Kindergarten und Schule befinden sich in einer Entfernung von ca. 1500 m. Auch die übrigen Versorgungseinrichtungen liegen in dem ca. 1500 m entfernten Ortskern.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neufahrn konnte den größten Teil der Grundstücke im Planungsgebiet erwerben. Um der Nachfrage nach günstigen Baugrundstücken von seiten der einheimischen Bevölkerung nachzukommen, sollen hier Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise und Geschößwohnungen errichtet werden. Als Übergang zu dem im Norden angrenzenden Industriegebiet soll ein Gewerbegebiet entstehen, das zur Stärkung der Struktur der Gemeinde im gewerblichen Bereich notwendig ist.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Wie bereits erwähnt, muß im Bereich des Planungsgebietes ein Übergang von dem im Norden angrenzenden Industriegebiet zu dem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Ursprünglich bestanden Überlegungen, den nördlichen Bereich als Mischgebiet festzusetzen. Bei der nun vorliegenden Planung ist der nördliche Teil des Planungsgebietes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden jedoch so weit reduziert, daß eine Störung des südlich angrenzenden Wohngebietes vermieden wird.

Das Gewerbegebiet wurde in drei Teilbereiche gegliedert. Dadurch ergibt sich eine entsprechende Flexibilität bei der Vergabe der Grundstücke.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Weiterführung des Lohweges. Diese Erschließungsstraße endet im Westen auf einem Wendeplatz. Von der Staatsstraße 2053 ist, wie bereits erwähnt, eine 5 m breite Zufahrt als Einbahnstraße zu diesem Wendeplatz vorgesehen. Das Abbiegen von der Staatsstraße 2053 in diese Erschließungsstraße wird nur aus Richtung Westen kommend ermöglicht. Die zu errichtende Rechtsabbiegespur wird so gestaltet, daß ein Linksabbiegen auf der Staatsstraße 2053 aus Osten kommend nicht möglich ist.

Die geplante Erschließungsstraße soll sowohl der Entlastung des Kreuzungsbereiches Staatsstraße 2053/Am Hart als auch der Straße "Am Hart", insbesondere dem Schutz der Wohnbevölkerung auf der Ostseite der Straße dienen, damit dieser Regelung auch der "Durchgangsverkehr" in den Süden von Neufahrn aufgefangen werden soll.

Aus diesem Grund ist auch der Kreuzungsbereich zwischen der Straße am Hart und dem Lohweg neugestaltet. Diese Planung ist auch im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung im Süden von Neufahrn zu sehen.

Das südlich an das Gewerbegebiet angrenzende allgemeine Wohngebiet wird ausschließlich über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen. Diese Wohnstraßen sind an drei Stellen an die Haupterschließungsstraßen angeschlossen. Dadurch können die einzelnen Grundstücke auf kürzestem Wege erreicht werden, was letztendlich auch zu einer Verkehrsberuhigung im Inneren des allgemeinen Wohngebietes führt. Bei der Planung wurden zunächst zwei Konzepte verfolgt. Das eine Konzept sah eine Erschließung über Garagenhöfe und reine Wohnwege vor, das andere die direkte Erschließung sämtlicher Grundstücke über einen verkehrsberuhigten Bereich. Da mit der zweiten Variante letztendlich ein wirtschaftlicheres Konzept erreicht werden konnte, wurde diese Planung weiterverfolgt.

Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in einen Bereich für Geschoßwohnungen im Osten des Geltungsbereiches und in einen größeren Bereich aus Reihenhäusern und Doppelhäusern. Die Gebäude wurden so gruppiert, daß einzelne hofförmige Bauquartiere entstehen.

Im Bereich der Geschoßwohnungen wurden Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze vorgesehen. Bei den Reihenhäusern und Doppelhäusern sind die notwendigen Garagen und Stellplätze jeweils auf den Grundstücken, teilweise in den Gebäuden, untergebracht.

Die Höhenentwicklung der Bebauung nimmt Rücksicht auf die Ortsrandlage. So wurden im Gewerbegebiet max. Wandhöhen von 7 m und max. Firsthöhen von 11 m festgesetzt. Die Wohnbebauung darf zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Die Dacheindeckung wurde mit 35° gewählt, was für den Bereich des nördlichen Oberbayerns typisch ist.

Im Süden des Planungsgebietes wurde eine großzügige öffentliche Grünfläche geplant. Von der Wohnstraße des allgemeinen Wohngebietes führen eine Vielzahl von Fußwegen zu dieser öffentlichen Grünfläche.

3.2 Grünordnung

- Naturhaushalt:

- a) Relief
flache Ebene.

Planungshinweis:

Die flache, ebene Landschaft der Münchener Schotterebene sollte nicht durch Bodenmodulierungen verfremdet werden.

Die relativ hohen Häuser am Ortsrand ragen aus der flachen Ebene heraus. Die vorgesehene Eingrünung und Begrünung der Siedlung soll einen harmonischen Übergang zur Landschaft schaffen.

- b) Geologie und Boden

Über den carbonatreichen Schottern haben sich nur flachgründige Böden entwickelt, die nährstoffarm sind und ein geringes Puffervermögen besitzen.

Planungshinweis:

Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten sind an die Bodenverhältnisse angepaßt. Das Aufbringen standortfremden Bodens ist zu vermeiden.

- c) Wasserhaushalt

Das Grundwasser liegt in ca. 2 m Tiefe. Die Niederschläge versickern sehr rasch im kiesigen Untergrund. Der Boden hat nur eine sehr geringe Wasserspeicherfähigkeit.

Planungshinweis:

Es muß gewährleistet sein, daß keine grundwasser-schädlichen Stoffe in den Untergrund gelangen können. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten, um die Grundwassererneuerung weitestgehend aufrecht zu erhalten und die Ableitung des Niederschlagwassers aus dem Naturraum zu minimieren.

d) Klima

Es herrscht ein kühl-trockenes Klima vor, das durch hohe Temperaturextreme gekennzeichnet ist (ungehinderte Ein- und Ausstrahlung, geringe Wärmenachlieferung des Bodens, langsamer Kaltluftabfluß). Die Austrocknung der Böden wird durch den Wind, der ungehindert über die weite Ebene bläst, die starke Tageserwärmung und die fehlende Verdunstung durch Gewässer oder Wald verstärkt.

Planungshinweis:

Die massive Pflanzung von Großbäumen und starke Durchgrünung des Baugebietes soll die Klimaextreme mildern. Große befestigte Flächen sind zu vermeiden, da sie als Ausstrahlungsflächen wirken. Die Pflanzung am Ortsrand hat auch Windschutzfunktion für die Siedlung.

- Gewerbeflächen

Entlang der Straßen sind Großbaumalleen zu pflanzen. Sie bieten einen grünen Gegenpart zu den großen Gewerbebauten, lassen aber orientierungswirksame Durchblicke auf die Betriebe zu und können Park- und Verkehrsflächen mit ihren Kronen überragen.

Angrenzend an die Wohngebiete sind dichte Pflanzungen zu schaffen, die störende Immissionen abmildern und einen Sichtschutz zu den oft weniger attraktiven Rückseiten der Gewerbebetriebe gewähren. Gleichzeitig haben sie als dichte Heckenstrukturen auch Bedeutung als Lebensraum und Zufluchtsort für Vögel, Insekten und Kleintiere.

- Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet ist für ortsansässige Neufahrner vorgesehen. Viele der künftigen Bewohner werden sich bereits aus Schule, Beruf, Sportvereinen u.a. kennen. Es sind also gute Voraussetzungen für eine aktive, offene Nachbarschaft gegeben, was durch die Gesamtgestaltung der Siedlung gefördert werden soll.

In den relativ kleinen privaten Gärten können nur bestimmte, individuelle Freiraumnutzungen stattfinden.

Dem öffentlichen und halböffentlichen Raum zwischen den Häusern kommt dagegen große Bedeutung für Gemeinschaftsaktivitäten zu (Bewegungsspiele, Fahrspiele, Nachbarschaftsfeste, Treffpunkte, Gesprächsort, u.a.).

Der Vorgarten- und Straßenraum soll deshalb zusammenhängend gestaltet werden. Es ist die Schaffung einer verkehrsberuhigten Erschließungszone geplant. Sie soll ein multifunktionaler Freiraum sein, in dem der Fahrverkehr eine untergeordnete Stellung einnimmt. Durch einheitliche Gestaltung wird die Siedlung zu einem Gesamtensemble.

- Privatgärten

Durch die Pflanzung vieler Obstbäume soll am Ortsrand der Charakter eines Obstgartens geschaffen werden.

Koniferen und buntlaubige Gehölze sind standorttypisch und dürfen nicht ortsbildprägend werden, weshalb ihre Verwendung eingeschränkt ist.

Geschnittene Hecken wirken wie Mauern. Sie bilden absolute, scharfe Grenzen, wo Offenheit und stufenweiser Übergang zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen angestrebt wird. Am Ortsrand riegeln sie die Siedlung gegenüber der angrenzenden Landschaft ab, wo eine lockere Bepflanzung Verbindung schaffen soll. Aus diesem Grund sind geschnittene Hecken entlang von Straßen und Wegen und am Siedlungsrand nicht zulässig.

- Öffentliche Grünfläche

Sie stellt das Bindeglied zwischen Siedlung und Landschaft dar und muß nach beiden Seiten Offenheit und Transparenz besitzen. Hier können Freiraumnutzungen stattfinden, die innerhalb der Siedlung nicht möglich sind.

3.3 Art und Maß der Nutzung

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wurde als Gewerbegebiet festgesetzt. Um Störungen der südlich angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel in diesem Gewerbegebiet reduziert. Es handelt sich hierbei um die Werte, die ansonsten in einem Mischgebiet zulässig sind.

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um eine Störung der Wohnnutzung zu verhindern, sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 nicht zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Durch eine entsprechende Festsetzung ist geregelt, daß bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht werden kann. Durch diese Maßnahme können auch bei einer höheren GFZ größere Freiräume auf den Grundstücken entstehen, die zu einer besseren Gestaltung des Gewerbegebietes beitragen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird bei der Geschoßwohnungsbebauung eine Grundflächenzahl von 0,5 und im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet wurde auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet. In den einzelnen Bauräumen wurden die tatsächlichen Werte für die max. Geschoßfläche festgesetzt. Auf dem 21 700 qm großen Nettobauland ist insgesamt eine Geschoßfläche von 13 540 qm zulässig. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche GFZ von 0,62. Dies entspricht den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit einer flächensparenden, verdichteten Bauweise.

3.4 Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich):	6,30 ha	=	100,0 %
Nettobauland	3,64 ha	=	57,8 %
Verkehrs- und Grünflächen:	2,66 ha	=	42,2 %

Zahl der Wohneinheiten:

Geschoßwohnungen (80 qm BGF/WE)	61
Reihenhäuser	49
Doppelhaushälften	<u>12</u>
Summe:	122

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Gebäude von 3 Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 370 Bewohner.

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich der Großteil des Planungsgebietes im Eigentum der Gemeinde Neufahrn befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fußweg und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro qm beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb)

ca. 12 200 qm à DM 180,--/qm = DM 2 196 000,--

b) Straßenbeleuchtung (mit Grabarb.)

ca. 40 Stück à DM 3 500,-- = DM 140 000,--

c) Summe = DM 2 336 000,--

d) Davon Anteil der Gemeinde Neufahrn 10 %) = DM 233 600,--

e) Umzulegender Anteil = DM 2 002 400,--

=====