

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 49 Gemeinde ~~München-Stadt~~ Neufahrn b. Freising vom 28.08.1990
14.01.1991
für das Gebiet an der Bahnhofstraße (Teil I) 05.06.1991
28.10.1991

umfassend die Grundstücke (die mit *) teilweise
25, 26, 27, 29, 28/1, 28/2, 30/2, 31, 32, 32/1, 32/3,
33/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, 32/10, 33/2*, 36

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Arch. Fritz Hubert, Marschallstraße 1a,
8000 München 40

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — ~~fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~ der
Gemeinde Neufahrn - vom 3.5.1966 ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: Die 4. Änderung des Flächennutzungs-
planes liegt der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vor.

oder¹⁾

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

oder¹⁾

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

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

oder¹⁾

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

oder¹⁾

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

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Sicherung des Charakters als Gemeindestraße mit giebelständiger
Straßenbebauung und Hofstruktur.

Förderung des Wohnens im Ortskernbereich. Durch Eigentümerweg
Sichern einer durchgängigen Fußwegverbindung zur Jahnstraße,
Gliederung in Bereiche Bahnhofstraße und Blütenweg. Maßvolle
Förderung von Einzelhandel und Dienstleistung.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

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

siehe Anlage

München, den 28.08.1990
Ort, Tag 14.01.1991
05.06.1991
28.10.1991

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



NEUFABRN, DEN 28.10.1997
Ort, Tag

Gemeinde Neufahrn
8058 Neufahrn b. Froising
Bauamt

Dienststelle



1. Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom
mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

H. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

Das Planungsgebiet liegt an der Westseite der Bahnhofstraße und ist damit Teil der Versorgungsschwerlinie für Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerksbetriebe. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit drei landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit Nebenanlagen. Auf Flur 36 ist ein Ladengeschäft eingebunden.

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die ortsstrukturelle Entwicklung entlang der Bahnhofstraße zu steuern. Im Entwurf wird die ortstypische, quer zur Straße liegende Zeilenbauweise aufgenommen, wobei weitgehend auf den Bestand eingegangen und dessen Erhaltung grundsätzlich ermöglicht wird. Durch rückwärtige Querbauten wird die Hofstruktur übernommen und in die neue Nutzung übergeführt.

Eine durchgehende Fuß- und Radwegverbindung parallel zur Bahnhofstraße gliedert das Planungsgebiet und verbindet langfristig die Echinger Straße mit dem künftigen Entwicklungsgebiet an der Jahnstraße. Westlich anschließend wird eine Baustruktur vorgeschlagen, die sich an die Siedlungsbauweise an der Blütenstraße anlehnt.

Zur Förderung des Wohnens und des Gewerbes im zentralen Bereich Neufahrns wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO geplant. Es sollen dabei Wohnungsformen gewählt werden, die dem zentralen Charakter der Bahnhofstraße entsprechen. Der Vorrang des Wohnens wird durch das Angebot von Mietergärten in den Höfen entlang der Bahnhofstraße betont.

Die Stellplatzversorgung wird mit oberirdischen Stellplatzbuchten und Tiefgaragen gesichert.

Für die im westlichen Teil des Baugebietes geplanten Vorhaben wird voraussichtlich eine geringe Anhebung der Baukörper erforderlich, damit dort wegen der gegebenen geringen Kanaltiefe noch eine ausreichende frostsichere Überdeckung der Entwässerungsleitungen erreicht wird.

München, den 28.08.1990
14.01.1991
05.06.1991
28.10.1991