

Begründung
zum Bebauungsplan Wohngebiet "Lohweg/Ganghoferstraße"
in Neufahrn
(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51
„Kindergarten an der Ganghofer Str.“)
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
vom 31.08.1998

INHALT

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Lage des Baugebiets
 - 1.2 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung
- 2. Regionale Einbindung und Flächennutzungsplan**
 - 2.1 Regionale Einbindung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Städtebauliche Zielsetzung**
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Nutzung und Bebauung
 - 3.3 Erschließung
 - 3.4 Grün- und Freiflächen
 - 3.5 Ver- und Entsorgung
 - 3.6 Immissionsschutz
- 4. Städtebauliche Planungsdaten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Lage des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich Neufahrns, direkt angrenzend an den Kindergarten an der Ganghoferstraße.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 1074, 1074/4, 1074/5, 1074/6, 1074/9
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 1073/3, 1073 und die westliche Grenze des Kindergartens Ganghoferstr. 12 (1074/8 und Teil von 1074/17)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Kindergartens Ganghoferstr. 12 (1074/8 und 1074/16) und der südlichen Grenze der Ganghoferstraße (1076)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1075.

Im Plangebiet enthalten sind die Flurnummern 1074/3, 1074/10, 1074/11, 1074/12, 1074/13, 1074/14, 1074/15 und Teil von 1074/17 und 1076 (Ganghoferstr.)

1.2 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde und ist zum einen geprägt durch die im Norden und Osten des Bereichs vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung, zum anderen durch den an der Ganghoferstraße vorhandenen Kindergarten.

Südlich und südwestlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während westlich weitere Wohngebäude vorhanden oder geplant sind.

In der Gemeinde Neufahrn ist ein dringender Wohnbedarf gegeben und die Bevölkerung ist bei der Wohnraumsuche großen Problemen ausgesetzt. Daher wurde die Bebauungsplanänderung bisher in einem verkürzten Änderungsverfahren nach dem inzwischen außer Kraft getretenen Maßnahmengesetz §§ 1 und 2 zum Baugesetzbuch durchgeführt. Das Verfahren wird jetzt nach der seit 01.01.1998 geltenden Neufassung des BauGB weitergeführt (§ 243 (1) BauGB).

Das Plangebiet soll entsprechend der Vorgabe des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zielsetzung der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung entwickelt werden, wobei die Anzahl der Wohneinheiten pro Winkelhaus, Reihenhaus und Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt wird, um eine zu große Siedlungsdichte in diesem Bereich zu vermeiden.

Um die o.g. Zielsetzung umsetzen zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn am 12.05.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 „Kindergarten an der Ganghoferstraße“ entsprechend zu ändern. Der geänderte Bebauungsplan hat die Bezeichnung „Wohngebiet Lohweg/Ganghoferstraße“.

2. Regionale Einbindung und Flächennutzungsplan

2.1 Regionale Einbindung

Die Gemeinde Neufahrn liegt im Landkreis Freising an der Autobahn München-Deggendorf.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn wurde am 03.05.1966 genehmigt.

Im Entwurf des sich in Aufstellung befindlichen, neuen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3.0 Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Ausgehend von der umgebenden Bebauung und den durch die Ganghoferstraße und den Feldweg Flurstücksnummer 955 vorgegebenen Erschließungsbedingungen ist das städtebauliche Konzept vor allem im Hinblick auf die Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation entwickelt worden.

In Anlehnung an die vorgegebenen Strukturen wird die Hauptgebäuerichtung des Kindergartens aufgenommen. Entlang der Planstr. B leitet eine Doppel- und Reihenhausreihe von der Ganghoferstraße in den Wohnbereich ein.

Nördlich des Kindergartens schließen Doppel- und Winkelhäuser an, die über die Planstraße A und A₁ erschlossen sind.

Den Übergang zur Bebauung am Lohweg bilden zwei Winkelhausgruppen mit mittiger Erschließung.

Die einzelnen Baufelder sind so konzipiert, daß sie überschaubare Nachbarschaften bilden. Abgesehen von der städtebaulich gewünschten Betonung der Reihen- und Doppelhausreihe sind max. 3 bis 4 Gebäude aneinandergereiht, um den Charakter der bestehenden Bebauung aufnehmen zu können.

3.2 Nutzung und Bebauung

Entsprechend der umgebenden Bebauung ist nur eine zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhenbeschränkung zulässig. Die angestrebte Bebauung mit freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist durch die enge Fassung der Baugrenzen gewährleistet. Gleiches gilt für die angestrebte Winkelhausbebauung.

Die Gebäude in den Baufeldern B, C, D und F sind in Anlehnung an die bestehende Bebauung mit Satteldächern und 35 - 40 ° Dachneigung auszuführen. In den Baufeldern A und E sind flachere Satteldächer mit 10 - 15 ° Dachneigung vorgeschrieben, wobei für den eingeschossigen Teil auch Pultdächer zulässig sind.

Entsprechend dem vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung sind für die Garagen Satteldächer zulässig.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes erfolgt über die Planstraße B, die westlich des Kindergartens an die Ganghoferstraße anbindet. In Höhe der Lena-Christ-Straße mündet sie in die parallel zum Lohweg verlaufende Planstraße A.

Die Stichstraße A₁ nördlich des Kindergartens soll ebenfalls nur über eine Notverkehrsverbindung an die parallel zur Thomastraße verlaufende weitere Erschließungsstraße außerhalb des B-Plan-Gebietes angebunden werden.

In den Stichstraßen B₁ und B₂, die als Mischfunktionsfläche ohne Gehweg ausgewiesen sind, wird kein Müllverkehr erfolgen. Entsprechend sind an der Planstr. A

Müllstandplätze

ausgewiesen. Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr ist hier gewährleistet.

In den Planstraßen A und B sind jeweils einseitige Gehwege vorgesehen, die durch öffentliche Längsparkierung begleitet werden.

Eine weitere Fußweganbindung ist auf Höhe der nördlichen Grenze des Kindergartens zur Verbindung der Planstr. B mit dem Feldweg Flurstücknummer 955 vorgesehen. Der im geltenden B-Plan vorgesehene Fuß- und Radweg wird nicht in den Bebauungsplan einbezogen. Bei der Einbeziehung weiterer Flächen muß dieser Weg aber ausgewiesen werden.

Entsprechend der Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorzusehen. Im Bereich der Planstraße A₁ sind aus Gründen der Zufahrtssicherheit für Feuerwehr-

und

Müllfahrzeuge entgegen der Stellplatzsatzung 3 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Weiterhin ist in dieser Straße ein Halteverbot vorzusehen.

Die in den Planstraßen A, A₁ und B dargestellte Gliederung der Straße soll flächengleich erfolgen, sodaß überall eine Straßenbreite von 5,50 m vorhanden ist. Die vorgesehene Gestaltung soll durch einen Materialwechsel Überwege und Einmündungen betonen und den Fahrbereich optisch verschmälern und so insgesamt zur Verkehrsberuhigung beitragen.

3.4 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet wurde entsprechend der angrenzenden Bebauungsstruktur entwickelt, bei der die Grün- und Freiflächen den Häusern als private Gartenflächen zugeordnet sind.

Gegenüber der 1. Fassung ist allerdings die Grünfläche am Kindergarten als Gemeinbedarfsfläche in den B-Plan einbezogen worden, um den hier vorhandenen

Baumbestand

zu schützen. Weiterhin soll an der Nordgrenze des Kindergartens eine abschirmende Bepflanzung zum angrenzenden Wohnbereich vorgesehen werden.

Eine weitere Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ist nicht erforderlich,

da die Deckung des Freiflächenbedarfs entsprechend folgender Aufstellung erfolgt:

1. Wohnraum zugeordneter Freiraum
 - Privatgärten bei den Einfamilienhäusern im Baugebiet mit grünordnerischen Festsetzungen, die die Bepflanzung sowie erforderliche Eingrünungen regeln.
2. Wohnraumnaher Freiraum
 - Grünanlage und Spielfläche am Lohfeld (nördlich des Baugebiets, Größe ca. 0,9 ha, Entfernung ca. 150 m)
 - Landschaftsschutzgebiete Echinger Lohe und Garchingener Heide (südöstlich des Baugebiets, Entfernung ca. 500 m)

3. Wohnraumferner Freiraum

- Freizeitgelände Mühlseen (nördlich von Neufahrn, Größe ca. 40 ha, Entfernung ca. 2.500 m)
- Isarauen (östlich des Baugebiets, Entfernung ca. 2.300 m).

Weiterhin sind Festsetzungen zur Versiegelung und Stellplatzbegrünung enthalten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist mit den Spartenägern abgestimmt und gewährleistet. Gas- und Wasserleitungen sind bereits bis zum Kindergarten geföhrt und für die Versorgung des Gebietes ausgelegt.

Der Kanalanschluß soll in Richtung Norden zum Lohweg erfolgen.

Für die Stromversorgung ist eventuell eine Trafostation erforderlich, deren Standort dann noch abgestimmt werden müßte.

3.6 Immissionsrechtliche Hinweise

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich des Flughafens München in Zone Ca (62 bis 64 dB (A) äquivalenter Dauerschallpegel). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, daß für ausreichenden Schallschutz zu sorgen ist.

Es besteht gegen die Flughafen München GmbH kein Anspruch mehr auf Erstattung von Schallschutzaufwendungen.

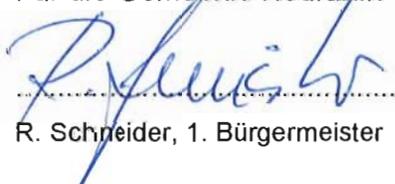
4.0 Städtebauliche Planungsdaten

| | | |
|------------------------|---------------------------|---------|
| Gesamtfläche | ca. 18.700 m ² | 100,0 % |
| davon: Verkehrsflächen | ca. 3.720 m ² | 19,9 % |
| Gemeinbedarfsfläche | ca. 560 m ² | 3,0 % |
| Nettobauland | ca. 14.420 m ² | 77,1 % |

Aufgestellt: Esslingen, 1998-08-31 ha-wi

PROJECT GMB H
Planungsgesellschaft
Ritter Str. 1
73734 Esslingen

Für die Gemeinde Neufahrn



R. Schneider, 1. Bürgermeister

Neufahrn, den 02.10.1998