

BEGRÜNDUNG**1. Rahmenbedingungen****1.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Max-Anderl-Straße, im Westen vom Freisinger Weg und im Norden von der Bgm.-Herpich-Straße begrenzt. Vom Planungsgebiet sind es nur wenige Gehminuten ins Ortszentrum Neufahrn.

1.2 Im Bebauungsplan wird das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,40, die GFZ 0,75. Die Bruttogeschoßfläche des Dachgeschoßes wird in die GFZ miteinbezogen. Die Bebauung wird als Geschoßwohnungsbau durchgeführt.**1.3 Verkehr**

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig von der Max-Anderl-Straße und der Kammerer-Jungmann-Straße erschlossen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in nächster Nähe. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit ca. 211 Stellplätzen untergebracht. Oberirdisch werden ca. 63 Parkplätze für den Besucherverkehr erstellt.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Medien zur Ver- und Entsorgung, Kanal, Wasser, Strom, Telefon, Gas etc. befinden sich in der Max-Anderl-Straße, Kammerer-Jungmann-Straße und Bgm.-Herpich-Straße. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. Eine Erweiterung ist jedoch erforderlich.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung soll neuer Wohnraum im nächsten Umfeld der Ortsmitte geschaffen werden. Durch die Maßnahme werden ca. 175 Wohnungen errichtet.

3. Städtebauliches Konzept

Grundidee des Entwurfs ist eine Straßenrandbebauung mit einer städtebaulichen Anordnung der Baukörper zu Wohnhöfen. Die Gebäude werden nach Süden und Westen orientiert. In der Mitte der Bebauung befindet sich ein Bereich für den Aufenthalt, zum Spielen und verschiedene Anlässe der Gemeinschaft.

Bauweise

Auf Grund des Gesamtkonzeptes ergibt sich eine geschlossene Bebauung in Hausgruppen sowie Einzelhäuser in offener Bauweise.

Höhenentwicklung

Die Baukörper haben eine Höhenentwicklung von 2 Vollgeschoßen und ausgebautem Dach. Das Dach kann zusätzlich als Vollgeschoß ausgebaut werden. Die Eckpunkte sind aus städtebaulichen Gründen 3-geschoßig und mit ausgebautem Dach als Vollgeschoß . Die einzelnen Baukörper werden durch zurückgesetzte Verbindungsbauten mit 1 Geschoß verbunden.

Dachform

Die Gebäude erhalten Satteldächer. An den Eckpunkten betonen Zeltdächer die besondere Situation.

4. **Art und Maß der Nutzung**

Nutzungsart nach § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet WA
Ausnahmen keine

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nutzungsmaß nach § 17 BauNVO

WA GFZ 0,75

GRZ 0,40

Dachgeschoßausbau

Der Dachschoßausbau kann als Vollgeschoß ausgeführt werden. Dachgauben und Dachterrassen, auch überdacht, sind zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 38°

GRZ

Durch die notwendige Einrechnung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche von 0,4 abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2

BauNVO, die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4

Satz 1 BauNVO bis zu 90 % überschritten werden, maximal jedoch bis zu einem Grundwert von 0,75.

5. **Grünordnung**

Für die Grünordnung ist ausschließlich der Beiplan Grünordnungsplan mit Begründung maßgeblich.

6. **Brandschutz**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straße und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 16 (3) BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

7. **Wasserrechtlich Belange**

Die Gebäude sind gegen drückendes Wasser zu sichern. Wasserrechtliche Verfahren für eventuell erforderliche Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn durchzuführen.

8. **Immissionsschutzrechtliche Hinweise**

Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich des Flughafens München in Zone Ci (64 dB(A) bis 67 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, daß für ausreichenden Schallschutz zu sorgen ist.

9. **Flächenbilanz**

Plangebiet/Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53	22.100,00 m ²
Grundstücksgröße ohne öffentliche Straßen	18.229,00 m ²
Bruttogeschoßfläche incl. Dachgeschoß	13.671,75 m ²

10. **Realisierung**

10.1 **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen wurden keine durchgeführt.

10.2 Erschließungskosten

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

a) Verkehrsflächen

Innerhalb der geplanten Bebauung befindet sich keine öffentliche Verkehrsfläche, es fallen für den Platz keine Erschließungskosten an.

Bgm.-Herpich-Straße ist öffentliche Verkehrsfläche

Straßenfläche 1.904 qm je DM 200,-/qm (incl. Erdbau, Entwässerung, Schwarzdecke, Begrünung)	= DM 380.800,-
---	----------------

b) Grunderwerb pauschal 1.904 qm je DM 50,-/qm	= DM 95.200,-
--	---------------

c) Summe	= DM 476.000,-
----------	----------------

d) davon Anteil der Gemeinde Neufahrn (10 %)	= DM 47.600,-
--	---------------

e) Umzulegender Anteil (unter Berücksichtigung des nördlich der Bgm.-Herpich-Straße gelegenen Abrechnungsgebietes)	= DM 428.400,-
--	----------------

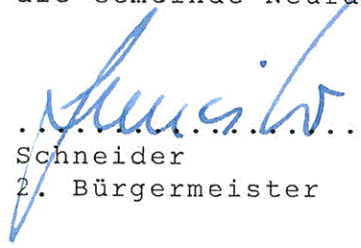
11. Sonstiges

Regelung über die Privatparkplätze auf öffentlichem Grund :

Der Bauherr hat der Gemeinde in dem Umfang privaten Grund für einen Gehweg zur Verfügung zu stellen, wie er für private Stellplätze auf öffentlichem Grund in Anspruch nimmt. Hier bedarf es einer Regelung auf privatrechtlicher Basis.

Auch über die sich unter den geplanten Stellplätzen befindlichen Leitungen muß auf privatrechtlicher Basis eine Regelung getroffen werden, etwa durch eine Grunddienstbarkeit o.ä.

Für die Gemeinde Neufahrn

I.V. 
Schneider
2. Bürgermeister

Neufahrn, den 21.07.1995

Aufgestellt am 26. Juni 1995