

**BEGRÜNDUNG****1. Rahmenbedingungen**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn entwickelt. Das Gebiet wurde bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1991 entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

**1.1 Lage des Planungsgebietes**

Das ca 1,2 ha große Baugebiet liegt im nächsten Umfeld der Ortsmitte des Ortsteiles Mintraching. Das Planungsgebiet befindet sich am Schusterweg, zwischen Kleeweg und Grasweg.

**1.2 Im Bebauungsplan wird das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ( WA ) festgesetzt.**

Geplant ist die Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, sowie einer Tierarztpraxis mit ca. 4 Wohnungen.

**1.3 Verkehr**

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig vom Schusterweg und einer Verbindungsstraße auf Flur-Nr. 1959/4 erschlossen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in nächster Nähe. Der ruhende Verkehr wird in Garagen und einer Tiefgarage untergebracht. Die Verkehrsfläche wird im Grünordnungsplan definiert. Duplexgaragen und vollflächig zugeparkte Vorgärten sollen vermieden werden und entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Punktes 1.2.

**1.4 Ver- und Entsorgung**

Die Medien zur Ver- und Entsorgung, Kanal, Wasser, Strom, Telefon, Gas etc. befinden sich in den das Baugebiet umgebenden Straßen, wie Schusterweg, Kleeweg und Grasweg. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

**2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Wohnungssituation im Gemeindegebiet ist angespannt und die Bevölkerung ist bei der Suche nach angemessenem Wohnraum größten Schwierigkeiten ausgesetzt; es besteht ein dringender Wohnbedarf. Die Gemeinde möchte dazu beitragen, dies zu ändern und die Situation zu entspannen. Deshalb wurde beschlossen, daß ein verkürztes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach den §§ 1 und 2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch durchgeführt werden soll.

Durch die Planung soll neuer Wohnraum im nächsten Umfeld der Ortsmitte geschaffen werden. Durch die Maßnahme werden ca. 32 Hauseinheiten und eine Tierarztpraxis mit ca. 4 Wohnungen errichtet.

**3. Städtebauliches Konzept**

**3.1** Grundidee des Entwurfs ist eine Bebauung entlang der neu zu bauenden Straße und einer städtebaulichen Raumbildung der Baukörper. Die Gebäude werden ausschließlich nach Süden und Westen orientiert. In der Mitte der Bebauung befindet sich eine Platzerweiterung. Zielsetzung sind Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Um in vermehrtem Umfang familiengerechte Wohnungen zu schaffen, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in WA 1 und WA 3 auf eine Wohnung pro Parzelle beschränkt.

**Bauweise**

Auf Grund des Gesamtkonzeptes ergibt sich eine offene Bebauung.

**Höhenentwicklung**

Die Baukörper haben eine Höhenentwicklung von 2 Vollgeschoßen mit ausgebautem Dach. Das Dach ist kein Vollgeschoß.

**Dachform**

Die Gebäude erhalten Satteldächer mit 30 - 35 ° Dachneigung.

**Abstandsflächen**

Die Geltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen-Vorschriften der Bay BO wird angeordnet.

**3.2 Grünordnung**

Für die Grünordnung ist ausschließlich der dargestellte "Grünordnungsplan" maßgeblich.

**3.3 Wasserrechtliche Belange**

Die Gebäude sind gegen drückendes Wasser zu sichern. Wasserrechtliche Verfahren für eventuell erforderliche Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn durchzuführen. Die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist möglichst zu erhalten.

**3.4 Brandschutz**

Die den Brandschutz betreffenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Art. 29-51 Bay BO und die Brandschutzrelevanten Vorschriften der Garagenverordnung sind einzuhalten. Die DIN 14090 und Art. 16 Bay BO sind einzuhalten.

**3.5 Art und Maß der Nutzung**

Nutzungsart nach § 1 BauNVO allgemeines Wohngebiet WA

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, aufgeführt in den Punkten 1.2, 1.3, 2 und 3.1.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

**Dachgeschoßausbau**

Der Dachschoßausbau soll kein Vollgeschoß werden. Dachgauben sind zulässig.

**Dachneigung**

Die Dachneigung beträgt 30 - 35 °

**3.6 Flächenbilanz**

Plangebiet/Grundstücksgröße ca. 12.391 m<sup>2</sup>

**3.7 Immisionsschutzrechtliche Hinweise**

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

**4. Realisierung**

**4.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen wurden keine durchgeführt.

**Bebauungsplan Mintraching Gemeinde Neufahrn****Nr. 54****4.2 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.

Straßenfläche 1.650 qm je DM 200,- / qm (incl. Erdbau, Entwässerung, Schwarzdecke, Begrünung)	=	DM	330.000,-
b) Grunderwerb pauschal 1.650 qm je DM 300,- / qm	=	DM	495.000,-
<hr/>			
c) Summe	=	DM	825.000,-
d) davon Anteil der Gemeinde Neufahrn (10 %)	=	DM	82.500,-
<hr/>			
e) Umzulegender Anteil	=	DM	742.500,-

Aufgestellt am 11.12.1995