

Gemeinde

Neufahrn b. Freising

Lkr. Freising

Bebauungsplan

Nr. 59

Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet
an der St 2053, Neufahrn Ost

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-31 Bearb.: Ba

Plandatum 22.07.1997
 29.09.1997
 08.05.1998 (öffentl. Auslegung)
 30.08.1999

Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Neufahrn südlich der Staatsstraße St 2053.

Es hat eine Größe von ca. 2,75 ha und umfaßt die Flurnummern: 267, 268, 269, 270, 272/1, 272T sowie die Fl.Nr. 266T und 346/2T (Staatsstraße und Fuß-und Radweg), 346/1T, 347/T, 1847T und 1847/1T.

Westlich an das Planungsgebiet schließt Wohnbebauung an, südlich, nördlich und östlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben, es wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt, und weist keinerlei Gehölzbestand auf, bis auf einige Straßenbäume entlang der Staatsstraße St 2053 und dem westlichen Teil der Fl. Nr. 267.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn vom 03.05.1967 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit Beschluß vom 06.03. 1995 hat die Gemeinde die 10. Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet, die für das Planungsgebietes die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit im Genehmigungsverfahren. Das Plangebiet befindet sich in der Zone C des Lärmschutzbereichs des Flughafens München. Mit Schreiben vom 18.8.1999 hat das Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hinsichtlich der Wohngebietsausweisung eine Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen unter Maßgaben erteilt.

Für folgende Flurnummern innerhalb des Planungsgebietes wird eine freiwillige Grundstücks-Umlegung durchgeführt: Fl.Nr. 267, 268, 269, 270 und 272/1.

3. Planungsziele

- Planung eines neuen Feuerwehr-Gerätehauses in Ortsrandlage mit direktem Anschluß an das Verkehrsnetz
- Verlegung des Ortseingangs nach Osten und deutliche Markierung des Ortseingangs durch einen Verkehrskreisel
- Sicherung eines dauerhaft begrünten Ortsrandes
- Entlang der Staatsstraße Ansiedlung eines kleinen Mischgebietes als Lärmschutzbebauung für die südlich davon vorgesehene Wohnbebauung
- Abschluß der Wohnbebauung nach Süden durch einen mit Sträuchern bepflanzten Grünstreifen auf den Privatgrundstücken
- Durch Umlegung und Parzellierung der Grundstücke Schaffung von Bauplätzen für die Grundeigentümer und deren Kinder bzw. Ortsansässige.

4. Zu den Festsetzungen

zu A.2 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Staatsstraße 2053 wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht bereits eine konkrete Anfrage eines Lebensmittel-Supermarktes. Da die Fläche des Mischgebietes relativ klein ist und sich in der Nähe Wohnbebauung befindet, wurden Tankstellen und Vergnügungsstätten als mögliche Nutzung ausgeschlossen.

Südlich an das Mischgebiet schließt ein Allgemeines Wohngebiet an, das sich überwiegend nach Süden orientiert und durch die Bebauung des Mischgebietes über einen gewissen Lärmschutz zur Staatsstraße hin verfügt.

Im Osten des Planungsgebiets befindet sich die Fläche für die Feuerwehr, die in dieser Ortsrandlage die geringsten Beeinträchtigungen gegenüber anderen Nutzungen erwarten läßt und einen Anschluß an die Staatsstraße hat.

Zu A.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung für das allgemeine Wohngebiet wird über die überbaubare Fläche und die Wandhöhe, die zwei Vollgeschossen entspricht, definiert. Diese beiden Werte sind auf die Vorgaben aus der umgebenden Bebauung abgestimmt.

Für das Mischgebiet und die Feuerwehr bestehen bereits relativ konkrete Größenvorstellungen, die entsprechend in die Planung aufgenommen wurden. Diese beiden Nutzungen haben in Bezug auf ihre Gebäude keine besonders hohen Flächenansprüche, allerdings ist deren Bedarf an Stellplätzen bzw. sonstigen befestigten Flächen sehr hoch. Daher wurde vereinbart, daß die Feuerwehr einen Teil ihrer notwendigen Stellplätze (20 Stellplätze) in Doppelnutzung auf den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes abdeckt.

Zu A.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen der baulichen Gestaltung beziehen sich vornehmlich auf das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet MI1. Es sollen einfach proportionierte Baukörper mit ruhigen, möglichst einheitlichen Dachformen und möglichst geschlossenen Dachflächen entstehen.

Eine Mischung aus Dachflächenfenstern, Dachgauben und Zwerchgiebeln soll vermieden werden. Wünschenswert wäre es, wenn zwischen den einzelnen Dachflächenöffnungen und Aufbauten ein ausreichend großer Abstand von mindestens der doppelten Breite der Öffnungen erhalten bliebe, um eine unruhige Dachfläche zu vermeiden. Die Breite aller Aufbauten und Dachöffnungen ist durch eine Festsetzung begrenzt.

Für die Fläche der Feuerwehr und das Mischgebiet wurden außer den Firstrichtungen keine weiteren Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung getroffen, da während der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine konkreten Planungs-vorstellungen für diese Gebäude bestanden. Die Entwurfsfreiheit sollte nicht übermäßig eingengt werden.

Zu A.6 Öffentliche Verkehrsfläche

In der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes ist im Zuge der St 2053 ein Verkehrskreisel geplant, dessen ingenieurmäßige Planung noch nicht erfolgt ist. Es wird daher lediglich die dafür notwendige Kreisfläche von ca. 40 m Durchmesser vorgehalten. Der Ortseingang wird zukünftig an diesen Kreisel verlegt, sodaß sich die Bebauung gänzlich innerhalb des Ortsbereiches befindet. Außerdem soll durch die Errichtung der Kreisverkehrs eine Verlangsamung des Verkehrs auf der Staatsstraße innerhalb des

Ortsbereiches erreicht werden.

Entlang der Staatsstraße St 2053 wird ein Gehweg von 2,5 m Breite bis zum Kreisverkehr geführt. Eine Querungsmöglichkeit der Staatsstraße befindet sich 120 m westlich des Planungsgebietes an der Kreuzung Max-Anderl-Straße zum nördlich der Staatsstraße geführten Fuß- und Radweg.

Die östliche Randstraße erhält einen einseitigen 2,50 m breiten Gehweg, der für die Benutzung durch Radfahrer freigegeben ist. Östlich der Randstraße bildet ein 5 m breiter Grünstreifen mit alleeartiger Bepflanzung den Ortsrand.

Die gebietsinterne Erschließungsstraße wird in einer Breite von 6 m und beidseitigem Gehweg von 1,5 m bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehr geführt. Anschließend folgt eine Mischverkehrsfläche deren Abschluß und Wendemöglichkeit ein kleiner Platz bildet.

Zu A.7 Garagen und Stellplätze

Um befestigte Flächen zu sparen, werden bei der Wohnbebauung die Garagenvorplätze als zweiter Stellplatz für eine Wohneinheit anerkannt.

Die Stellplätze des Lebensmittelmarktes und der Feuerwehr sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und gemäß den Planvorgaben mit den in der Artenliste angegebenen Bäumen zu bepflanzen, um einen gewissen Ausgleich zu den großen befestigten Flächen zu schaffen.

Zu A.8 Grünordnung

Um einen bestimmten Anteil an Vegetationsfläche zu sichern, wurden sowohl für die Fläche der Feuerwehr als auch für den Lebensmittelmarkt entsprechende Flächen festgesetzt, die zu begrünen und von jeglicher Nutzung freizuhalten sind.

Zur Sicherung der Begrünung des Ortsrandes wurde auf den privaten Baugrundstücken der südlichen Zeile der Wohnbebauung ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit Sträuchern bepflanzt werden muß.

Zur Begrünung und Fassung des Straßenraumes wurde im Vorgarten pro Hauseingang die Pflanzung eines Baumes gefordert.

Bei der Gehölzauswahl waren Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima wichtige Faktoren zur Auswahl standortgerechter, aber nicht unbedingt heimischer Arten.

Zu A. 10.1 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind u.a. Maßgabe der Erteilung der Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen aufgrund des Lärmschutzbereichs des Flughafens.

5. Flächenbilanz

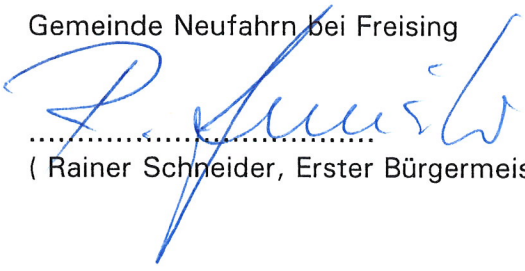
Fläche Planungsgebiet	ca. 2,77 ha		
Nettobauland	ca. 1,95 ha		
		Fläche im WA	ca. 7.650 m ²
		Fläche im MI	ca. 6.200 m ²
		Fläche Feuerwehr	ca. 5.650 m ²
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,82 ha		

Zuwachs an Wohneinheiten:

Im Mischgebiet MI1 und im allgemeinen Wohngebiet sind 8 freistehende Wohngebäude und 16 Doppelhäuser eingetragen. Bei der Annahme von 2 Wohneinheiten pro freistehendes Gebäude und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte ist rechnerisch ein Zuwachs von 32 Wohneinheiten möglich.

Neufahrn, den 09.11.2000

Gemeinde Neufahrn bei Freising


.....
(Rainer Schneider, Erster Bürgermeister)