

GEMEINDE NEUFAHRN

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

1. Änderung

"CARL - DIEM - / VON - HALT - STRASSE"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Datum: 21.09.2004

ENTWURFSVERFASSER:

REINHARD LOIBL FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER REGIERUNGSBAUMEISTER
OBERER GRABEN 3A 85354 FREISING TEL 08161 / 91389 FAX 08161 / 91757

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.1 Planungsanlaß und Zielsetzung

2. Planungsrechtliche Situation

3. Städtebauliche Situation

- 3.1 Lage im Baugebiet
- 3.2 Verkehrserschließung

4. Planungsinhalt

- 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.1.1 Baustruktur und Freiräume
- 4.2 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
 - 4.2.4 Anzahl der Wohneinheiten

5. Immissionschutz

6. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlaß und Zielsetzung

Das gesamte Baugebiet ist mittlerweile mit 30 von 38 Häusern bebaut.

Planungsanlass war das Bestreben, für die vier östlichen Parzellen die Situierung der Baukörper so vorzunehmen, dass die wesentlichen und größeren Gartenbereiche im Westen der Gebäude liegen und dass durch diese Maßnahme die Nachbargebäude nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücks-Nummern (ganz oder teilweise):

773/1, 773/59 , 773/60, 773/61, 773/64, 773/21, 773/65, 773/66, 773/62 T

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist von der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

3.1 Lage im Baugebiet

Die Bereiche der Änderung umfassen die Parzellen, 35 bis 38.

Das zu ändernde Teilgebiet liegt im Osten des Gesamtgebietes und schließt an die bestehende Bebauung an. Das Gegenüber bildet die bestehende Hausgruppe 31 - 34, getrennt durch einen Eigentümerweg.

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Gruppe 35 - 38 erfolgt unverändert vom Eigentümerweg aus.

Somit stehen in dieser Hinsicht keine Änderungen an.

4. PLANUNGSINHALT

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Baustruktur und Freiräume

Bei der Gruppe 35 - 38 erfolgt eine Drehung der Firstrichtung um 90° gegenüber der rechtskräftigen Planfassung, so dass sich auf der Westseite der Grundstücke großzügige Gartenflächen ergeben. Die Baugrenze wird bis zu einem Abstand von 3,50 m an die östliche Grundstücksgrenze herangerückt, die gleichzeitig die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sowohl des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch der 1. Änderung ist.

4.2 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die Grundfläche als auch durch die Grundflächenzahl geregelt. Die Obergrenze der Grundfläche wird bei der Gruppe 35 - 38 von 85 m² auf 90 m² erhöht. Die Obergrenze der Grundfläche innerhalb der Baugrenzen ist dabei jedoch niedriger (80 m² bei der Gruppe 35 - 38). Bedingt wird

dies durch die Möglichkeit, den Balkon, der ausserhalb der Baugrenzen zulässig ist, mit einem Wintergarten zu unterbauen.

Die dritte Dimension des Maßes der baulichen Nutzung (Obergrenze für die traufseitige Wandhöhe: 6,00 m) bleibt unverändert.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gruppe 35 - 38 werden folgendermaßen geändert: Drehung der Firstrichtung um 90°, sowie Verschiebung nach Osten, bis zu einem Abstand von 3,50 m von der östlichen Grundstücksgrenze. Die Garage wird jeweils als Grenzbebauung in die nordöstliche Grundstücksecke geschoben, der erforderliche zweite Stellplatz wird im Stauraum vor der Garage zugelassen.

Hiermit können folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- zur östlichen Grundstücksgrenze hin verbleibt auf allen vier Parzellen eine Freiraumzone, die ausreichenden Abstand zur östlich anschließenden, bestehenden Bebauung gewährleistet.
- durch die Drehung und Verlagerung der überbaubaren Grundstücksflächen entsteht westlich der jeweiligen Baukörper eine großzügig dimensionierte Gartenzone, die ebenfalls eine optimale Besonnung aufweist.

4.2.4 Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bleibt mit einer WE unverändert.

5. **IMMISSIONSSCHUTZ**

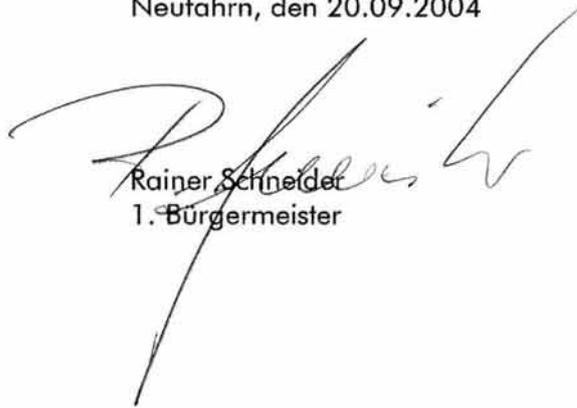
Es erfolgt keine Veränderung des rechtskräftigen Planes.

6. **NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHREGELUNG**

Bei den Parzellen 35 - 38 wird die Obergrenze der Grundfläche gegenüber den Werten des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 85 m² auf 90 m² erhöht. Hierbei ist anzumerken, dass die Obergrenze für GR - Werte innerhalb der Baugrenzen geringer sind (80 m² bei der Gruppe 35 - 38). Bedingt wird dies durch die Möglichkeit, den Balkon, der ausserhalb der Baugrenzen zulässig ist, mit einem Wintergarten zu unterbauen. Eine zusätzliche Versiegelung entsteht dadurch allerdings nicht, weshalb auch keine Ausgleichregelung nach dem Naturschutzrecht erforderlich ist.

Die für den Grad der Versiegelung maßgebliche Obergrenze der Grundflächenzahl bleibt unverändert gegenüber den Werten des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Neufahrn, den 20.09.2004

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Schneider', written in a cursive style. The signature is positioned above the printed name and title.

Rainer Schneider
1. Bürgermeister