

GEMEINDE NEUFAHRN - LANDKREIS FREISING
BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "MISCHGEBIET AM GALGENBACHWEG"
1. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

1. Plan- und baurechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 64 ist seit 25.11.99 rechtsverbindlich. Das damit festgesetzte Baurecht bleibt für die Bebauungsplan-Änderung unveränderter Bestandteil. Um die vorgesehene Änderung der Erschließung zu sichern, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die unbebaute Grundstücksfläche an der Max-Anderl-Straße erweitert. Die Art und das Maß der Nutzung bleiben unverändert; der Geltungsbereich der Änderung wird als Mischgebiet, die Fläche der Erweiterung an der Max-Anderl-Straße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan.

2. Grund und Anlass der Änderung

Anlass für die Änderung ist die städtebauliche Konzeption im Teilbereich der Wohngebäude. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Stickerschließung mit einer flächenaufwendigen Wendemöglichkeit wird vermieden und die Steigerung der Wohnqualität für jedes Reihen- bzw. Doppelhaus ist Sinn und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.

Durch die vorgeschlagene Gebäudeanordnung in Form von Kettenhäusern bzw. aneinandergebauten Reihenhäusern mit dazwischen liegenden integrierten Garagen entsteht ein geschlossener homogener, vielseitig nutzbarer Straßenraum mit Aufenthaltsqualität. Die Lage der Erschließungsfläche kann nicht wesentlich verändert werden, da die Versorgungsleitungen bereits verlegt wurden, doch die Funktionstüchtigkeit der Erschließung wird gesteigert, -besonders für die Versorgungsfahrzeuge-, in dem die Durchfahrungsmöglichkeit vom Galgenbachweg zur Max-Anderl-Straße vorgesehen ist. Um die angestrebte Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität zu erreichen, werden alle Wohngebäude nach Westen orientiert und es ergeben sich dadurch größere nutzbare Gartenflächen.

3. Grünordnung

Die raumwirksame Grünordnung der öffentlichen Erschließungsfläche kann wegen der geringen Dimensionierung (6,50 m Breite) nur teilweise in der zur Verfügung stehenden öffentlichen Fläche verwirklicht werden; dies hat bei Durchsetzung des Konzeptes zur Folge, dass auf privaten Grundstücksflächen einheitliche grünordnerische Festsetzungen vorgesehen sind. Auf der Ostseite der Erschließungsfläche sind daher auf privaten Grundstücksflächen zu pflanzende Laubbäume einheitlicher Art festgesetzt, ihre Lage ist abhängig von den Garagenzufahrten und der Anordnung der privaten Stellplätze. In den Hausgärten westlich der Erschließungsfläche ist je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Überprüfung der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a BauGB)

Geltungsbereich der Änderung (MI, Wohnbebauung):

Auf diesem ehemaligen Grundstück der Isar-Amperwerke AG ergab sich aufgrund der inzwischen abgebrochenen Betriebsanlagen rechnerisch folgender Versiegelungsgrad,

- Bestand Juni 99: 1700 m² (überbaute Fläche 500 m², Erschließung 1200 m²), entspricht 35 %
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan: 2100 m² (überb. Fl. 1450 m², Erschließung 650 m²), 43 %
- 1. Änderung: 2200 m² (überbaute Fläche 1600 m², Erschließung 600 m²), entspricht 45 %.

Die unbebauten Grundstücksflächen im Bereich der Änderung werden zwar durch die etwas größeren Wohneinheiten geringfügig reduziert, sind aber im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan über die Grundstücksgrenzen hinweg großflächiger angelegt und somit ökologisch günstiger zu bewerten.

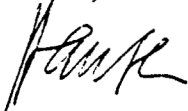
4. Flächenbilanz (rechtsverbindlicher Bebauungsplan + Erweiterung)

- äußere Erschließung (Teile Galgenbachweg und Max-Anderl-Str.)	1.390 m ²	11,8 %
- innere Erschließung der Wohnbebauung	750 m ²	6,4 %
- gewerblich genutztes Grundstück	4.550 m ²	38,6 %
- <u>Grundstücksflächen Wohnbebauung</u>	<u>5.090 m²</u>	<u>43,2 %</u>
- Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes + Erweiterung	11.780 m ²	100,0 %

5. Immissionen

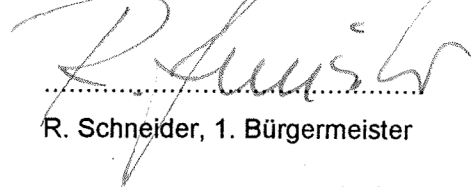
Aufgrund der Lage des Plangebietes im Lärmschutzbereich der Zone B des Flughafens München II sind im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz enthalten. Das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat mit Schreiben vom 18.08.1999 der Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen des Regionalplanes München in der Zone B zugestimmt. Die in diesem Schreiben enthaltenen Empfehlungen zu den Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in der Satzung aufgenommen

München, 09.03.2000



Dipl.Ing. Jürgen Hansen
Architekt, Stadtplaner SRL

Für die Gemeinde Neufahrn



R. Schneider, 1. Bürgermeister

Neufahrn, den 06.06.2000