

BEGRÜNDUNG

München, den 27.01.2003

1. Rahmenbedingungen**1.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Straße Am Sportplatz, im Norden von der Doppelhausbebauung an der Albert-Einstein-Strasse im Osten vom Sportplatzgelände begrenzt und im Westen von der Doppelhausbebauung entlang der Dietersheimerstr.. 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 0,30, 0,35 und 0,40, die GFZ 0,60, 0,70 und 0,80. Die Bruttogeschossfläche des Dachgeschosses wird in die GFZ miteinbezogen. Die Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet mit Doppel- und Einfamilienhäusern, sowie in WA 7 mit Kettenhäusern ausgewiesen.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig von der Strasse Am Sportplatz erschlossen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in nächster Nähe. Der ruhende Verkehr wird in Garagen, Carports und Stellplätzen oberirdisch untergebracht.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Medien zur Ver- und Entsorgung, Kanal, Wasser, Strom, Telefon, Gas, etc. befinden sich in der Strasse am Sportplatz. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. Eine Erweiterung ist jedoch erforderlich.

1.5 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung soll neuer hochwertiger Wohnraum für Familien im nächsten Umfeld der Ortsmitte geschaffen werden. Durch die Maßnahmen werden 36 Einfamilienhäuser und Doppelhäuserhälften errichtet.

1.6 Städtebauliches Konzept

Grundidee des Entwurfs ist eine Ringschließung mit einer städtebaulichen Anordnung der Baukörper im Norden zu Wohnhöfen. Im Süden, Osten und Westen erfolgt eine Bebauung entlang der Ringschließung und der Strasse am Sportplatz. In der Mitte der Bebauung befindet sich ein verdichteter Bereich mit Kettenhäusern. Die Gebäude werden nach Süden und Westen orientiert.

Bauweise

Auf Grund des Gesamtkonzeptes ergibt sich eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, in der Mitte (WA 7) Hausgruppen.

Höhenentwicklung

Die Baukörper haben eine Höhenentwicklung von 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach in WA 1, WA 5 und WA 6. Das Dach darf kein Vollgeschoss werden. Die Baukörper der Doppelhäuser werden durch zurückgesetzte Garagen bzw. Carports als Verbindungsbauten mit 1 Geschoss verbunden.

Die Baukörper nördlich der Ringstrasse (WA 2, 3, 4) und in WA 7 haben 2 Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist.

Dachform

Die Gebäude erhalten Satteldächer.

Gebäude

Die Gebäudetiefe in den Bereichen WA 1, 5, 6 darf 10 m, in den Bereichen WA 2, 3, 4, 7 7,5 m nicht überschreiten. Erkerartige Vorbauten mit Flachdach oder abgesetztem Dach sind in den durch Baugrenzen angegebenen Bereich bis 2m Tiefe möglich. Untergeordnete Vorbauten dürfen die Baugrenze überschreiten.

1.7 Art und Maß der Nutzung

Nutzungsart nach § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet WA
Ausnahme keine

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäss § 14 BauNVO

Nutzungsmaß nach § 17 BauNVO

WA 1	GFZ 0,70 GRZ 0,35	WA 2, 3,4	GFZ 0,60 GRZ 0,30
WA 5, 6	GFZ 0,80 GRZ 0,40	WA 7	GFZ 0,70 GRZ 0,35

Dachgeschossausbau

Der Dachgeschossausbau ist in WA 1, WA 5 und WA 6 möglich, jedoch kein Vollgeschoss.

Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 20° bzw. 40° gemäß Baufenster

GRZ

Durch die notwendige Einrechnung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche von 0,30, 0,35, 0,40 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 50% überschritten werden.

1.8 Grünordnung

Für die Grünordnung ist ausschließlich der Beiplan „Grünordnungsplan mit Rahmenplan“ maßgeblich.

1.9 Brandschutz

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

1.10 Wasserrechtliche Belange

Die Gebäude sind entsprechend dem HHW gegen drückendes Wasser zu sichern. Wasserrechtliche Verfahren für eventuell erforderliche Bauwasserhaltung sind vor Baubeginn durchzuführen.

1.11 Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Straßenverkehrslärm bei starker Nutzung der Sportanlagen ist zu erwarten.

Es wird empfohlen auf eine südliche Orientierung der Schlaf – und Kinderzimmer in den unmittelbar an der Straße „Am Sportplatz“ gelegenen Wohngebiete WA 1, 5, 6 zu verzichten. Zur uneingeschränkten Nutzung des Tennisbetriebes, sowie zur schalltechnischen Verträglichkeit zwischen diesem und dem Wohngebiet, ist eine Lärmschutzwand (h=3m) zur Abschirmung der Tennishauptplätze 1 und 2 zu errichten.

1.12 Flächenbilanz

Bruttogeschossfläche mit Dach in WA 1,5,6	7230,00 m ²
Bruttogeschossfläche ohne Dach	5436,00 m ²

		GRZ	GFZ mit DG	GFZ ohne DG
Grundstücksfläche gesamt	15.950 m ²	0,18	0,39	0,35
Grundstücksfläche o. Grünfläche/ Straßenanteil	2.301 m ² 2.498 m ²			
Bauland netto	11.151 m ²	0,25	0,56	0,50

2. Realisierung**2.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Das ehemalige Sportplatzgelände muss aufgeschüttet werden.
Entsprechend der Planung werden die Erschließungsstrassen und Wege ausgebaut.

2.2 Erschließungskosten

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

a)	Verkehrsflächen Ringerschließung mit Stichstrassen zu den Grundstücken		
	Straßenfläche 1400 m ² je 136,-€/m ² (incl. Erdbau, Entwässerung, Schwarzdecke, Begrünung)	=	191.000,00 €
b)	Aufschüttung des Gelände 18.200 m ³ je 26,- €/m ³	=	<u>291.000,00 €</u>
c)	Summe		482.000,00 €

Die Gemeinde Neufahrn wird als Grundstückseigentümerin die Erschließungskosten entweder als Ablöse oder im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zu 100 % umlegen. Die Kosten der Aufschüttung sind bei der Festlegung des Kaufpreises entsprechend zu berücksichtigen.

3. Sonstiges

Das Planungsgebiet ist im neu aufgestellten und genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn i.d.F. vom 16.10.2002 als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Neufahrn, den 27.01.2003


.....
1. Bürgermeister