

Architekturbüro Wehkamp
Heinrich Wehkamp
Susanne Wehkamp
Hochbrücker Weg 2
85386 Eching
tel 089 / 319 20 61
fax 089 / 319 34 75
buero.wehkamp@t-online.de

Bebauungsplan Nr. 94
'Wohnen an der Bergstraße in Massenhausen'
Gemeinde Neufahrn

Begründung

Stand: 08. März 2007

Im Auftrag
der Gemeinde Neufahrn

A Anlass und Erfordernis der Planung

Der Grundeigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 146, Gemarkung Massenhausen, beabsichtigt auf dieser Fläche die Errichtung von 6 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses. Durch vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden. Der gesamte Bereich liegt nördlich der Bergstraße zwischen bereits bebauten Grundstücksflächen. Somit wird diese Lücke im Ortsrand geschlossen. Die Größe der einzelnen Parzellen soll sich maßvoll an die bestehende Bebauungsdichte anpassen. Die Situierung der Gebäude verläuft entlang der Höhenlinien und fügt sich an die gegebene Hangkante.

B Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 16.10.2002 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

C Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Bergstraße (Flur-Nr. 108/1, Gemarkung Neufahrn) und südlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flur-Nr. 145, Gemarkung Neufahrn). Westlich wird der Geltungsbereich durch die Wohnbebauung auf Flur-Nr. 99/1, Gemarkung Neufahrn, einschl. Erschließung und Feldweg (Flur-Nr. 108, Gemarkung Neufahrn) und östlich durch einen teilbebauten Bereich des Grundstücks Flur Nr. 146, Gemarkung Neufahrn, begrenzt.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 3.350 qm.

Die Flächen des Planbereichs sind unbebaut und werden extensiv landwirtschaftlich genutzt.

In grünordnerischer Hinsicht sind folgende Aspekte relevant:

Landschaftsbild

Hangkante Tertiäres Hügelland,

Blick Richtung Südwesten mit Blick auf Kirche

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Durch der Lage des Grundstücks am Ortsrand von Massenhausen werden die Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze platziert. Die westlich und östlich angrenzende Bebauung erschließt sich weiter Richtung Norden, sodass durch die Situierung an der nördlichen Grundstücksgrenze ein geschlossener Ortsrand erzielt wird.

Um eine einheitliche Höhenlage der Gebäude zu erhalten, werden diese dem Höhenlinienverlauf angepasst, sodass sich die Bebauung in die vorhandene Struktur und dem Hanggelände anpasst.

Die Nutzung wird als Wohnnutzung festgeschrieben. Die Gebäude sind als freistehende Doppel- bzw. Einfamilienhäuser mit Satteldach, Dachneigung 40 Grad, konzipiert.

Durch die Festsetzung der Wandhöhe auf der Nordseite auf 3,30 m Höhe von OK RFB EG wird die Dachgeschossnutzung begrenzt. Die maximal überbaubaren Grundflächen sind durch Längen- und Breitenmaße festgesetzt.

An der Südfassade ist eine erdgeschossige Anbauzone für Wintergärten bzw. Loggien ausgewiesen, die sich gestalterisch vom Hauptbaukörper in Höhe und Materialwahl absetzt.

E Erschließung

Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser erfolgt von der südlich gelegenen bestehenden Bergstraße über die giebelseitigen Hauszugänge im Westen bzw. Osten.

Die Garagen bzw. Stellplätze befinden sich direkt an der Bergstraße, so dass die Erschließungsfläche auf dem Grundstück minimiert wurde. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, wobei pro Grundstückseinheit eine Wohneinheit zulässig ist.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie der Anschluss an den Kanal erfolgt über die bestehenden Netze von der Bergstraße.

F Immissionsschutz

siehe I Umweltbericht, Pkt. 4.1

G Gestalterische Ziele der Grünordnung

Folgende Ziele stellen die Gestaltungsgrundlage des grünordnerischen Konzeptes dar:

- Gliederung des Straßenraumes durch eine Baumreihe
- Einbindung des geplanten Wohngebiets in die umliegende Landschaft
- Minimierung des Versiegelungsgrades

Um diese Ziele zu verwirklichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Entlang der Bergstraße wird eine Baumreihe aus Schwedischer Mehlbeere auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Angesichts der Straßenbreite der Bergstraße von 7,50 m ist mittelfristig die Ergänzung der Baumreihe zu einer Allee wünschenswert durch Ausweisung eines Pflanzstreifens mit Baumpflanzungen im südlichen Straßenbereich. Eine Fortsetzung der Baumreihe Richtung Osten und eine Gliederung des Wendeplatzes durch eine randliche Bepflanzung mit Bäumen würde das Wohngebiet ebenfalls gestalterisch aufwerten.

Als Ortsrandeingrünung ist eine lockere Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern mit eingestreuten Bäumen vorgesehen. In diesem Bereich ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine etwa 30 cm tiefe und ca. 2 m breite Versickerungsmulde anzulegen, um die Gefahr des Eintritts von Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen (derzeit Nutzung als Grünland) zu verringern. Über einen Versickerungsversuch, d.h. in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Untergrunds, ist die genaue Art der notwendigen Ausführung zu ermitteln.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses werden die privaten Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster) befestigt. Die fußläufige Erschließung kann zur Gewährleistung einer guten Begehbarkeit, z.B. mit Kinderwagen oder Rollstuhl, ohne Rasenfuge gepflastert werden. Die Begrünung geeigneter Fassaden wertet neben einem ästhetischen Beitrag das lokale Kleinklima auf, bietet Lebensraum für Kleinlebewesen und verringert den Oberflächenabfluss.

Sämtliche geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und insbesondere zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt.

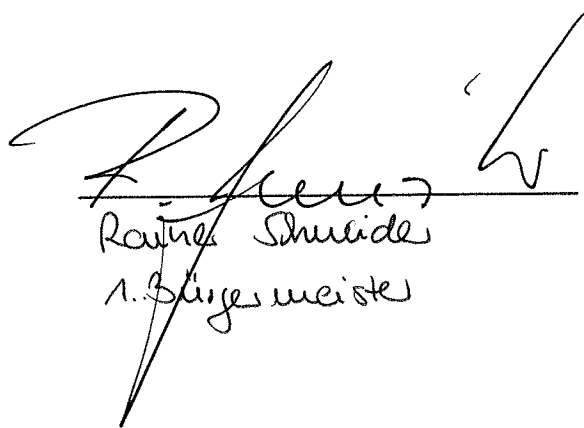
H Flächenbilanz

Grundstücksflächen:

Parzelle 1	481 qm
Parzelle 2	473 qm
Parzelle 3	439 qm
Parzelle 4	445 qm
Parzelle 5	476 qm
Parzelle 6	491 qm
Parzelle 7	<u>539 qm</u>
Gesamtfläche	3.344 qm

I Umweltbericht

siehe separaten Bericht



Rainer Schulze
1. Bürgermeister