

**BEBAUUNGSPLAN 'WIFLING WEST' MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEMEINDE WÖRTH, ORTSTEIL WIFLING;
LANDKREIS ERDING, REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN**

BEGRÜNDUNG:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücksnummern bzw. Teile der Flurstücksnummern 2384, 2386, 2387, 2681/1, 2681/2, 2695;

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Flächennutzungsplanänderung vom 7.12.1993 wurde die Fläche des Planungsgebietes aus dem Landschaftsschutz entlassen und als Dorfgebiet ausgewiesen. Um dem dringenden Wohnbedarf der Gemeinde abzuwehren, erfolgt das Planungsverfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.5.1990, bzw. nach § 1 Abs.2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch. Dem Bedarf entsprechend wird das Gebiet allerdings als 'Allgemeines Wohngebiet (WA) ' festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Änderung dem Bebauungsplan angepaßt.

3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wifling. Es wird über die Straße 'Im Krückel' und die Harlachener Straße erschlossen.

4. Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist ein Hanggelände, das nach Süden zur Harlachener Straße abfällt. Entlang der Harlachener Straße verläuft ein Bach, der mit schützenswertem Baumbestand gesäumt ist. Der Baugrund ist tragfähig, die Hanglage erfordert jedoch unter Umständen in einigen Bereichen besondere Gründungs- oder Stützmaßnahmen.

5. Städtebauliche Konzeption / Erschließung

Dem Bebauungskonzept liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Um den Eingriff in die landschaftlich reizvolle Situation einigermaßen verträglich zu halten, ist eine zunächst angestrebte dichtere Bebauung in Reihen- und Doppelhausformen zugunsten der lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung aufgegeben worden. Damit hat sich auch eine bessere Verträglichkeit mit der Baustruktur der südlichen Nachbarschaft eingestellt.
- Die Erschließung des Planungsgebietes könnte an sich von den bestehenden Ortsstraßen im Norden und Süden erfolgen, weil die 'Maschenweite' in Nord-Südrichtung nicht mehr als eine zweireihige Bebauung zuläßt. Für die südliche Grundstückszone ergäbe sich dabei aber die Notwendigkeit von Zufahrten über den Bachgraben hinweg. In der Diskussion der Vorentwurfsalternativen ist dies verworfen worden, um den empfindlichen Grabenbereich ohne Störung als öffentliche Grünfläche sichern zu können.
- Diese Entscheidung hat die Einplanung einer zusätzlichen inneren Erschließung erforderlich gemacht, die als private Eigentümerstraße, mit öffentlichen Rechten belastet, vorgesehen ist. Sie mündet in einer kleinen Aufweitung, die als ansprechend gestalteter Quartiersplatz und als 'Not-Wendefläche' dienen soll. Die das Planungsgebiet nördlich begrenzende Straße 'Im Krückel' muß zu ihrer Funktionstüchtigkeit mit einem regulären Wendepplatz ergänzt werden, u.a. um eine geordnete Müllabfuhr gewährleisten zu können. Zwischen den beiden Platzflächen ist ein öffentlicher Weg vorgesehen, der zudem den geplanten Spielplatz am westlichen Ortsrand anbindet, sich nach Süden über den Bachlauf fortsetzt und so wünschenswerte Verknüpfungen herstellt.
- Der Entwurf des Bauegefüges basiert auf einer Reihe naheliegender Zielsetzungen. Zum einen sind harmonische Einpassungen in die Geländeformation mit möglichst geringer Erdbewegung, zum anderen gute Gebäudeorientierung und vernünftige Grundstückszuschnitte angestrebt. Ein anderes Anliegen galt der klaren Raumbildung mit der straßenbegleitenden Reihung, der baulichen Fassung des Wendepplatzes und dem räumlichen Abschluß der inneren Erschließungsachse mit dem in ihrer Flucht platzierten Endgebäude. Der Ortsrand nach Westen ist durch die Drehung der Dachrichtung betont und mit einer großflächigen Begrünung abgerundet.

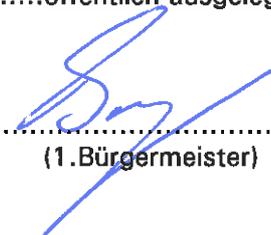
6. Bauliche Nutzung / Städtebauliche Daten

Grundstücksfläche ohne Erschließung	ca. 1 ha
Geschoßfläche	ca. 3.820 m ²
Hauseinheiten	12 Doppelhäuser 5 <u>Einfamilienhäuser</u> 17 Hauseinheiten
Voraussichtliche Bewohnerzahl	ca. 109
Stellplätze auf Privatgrund	ca. 50
Parkplätze auf öffentlichem Grund	ca. 2

7. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt. Die Entsorgung Müll-, Wertstoffsammlung und -abfuhr liegt in der Verantwortung des Landkreises. Für den Energie- und Brennstoffbedarf steht keine zentrale Versorgung zu Verfügung.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB vom 11.09.1995 mit 26.09.1995 in Hörkofen öffentlich ausgelegt.


.....
(1. Bürgermeister)