

GEMEINDE NEUFABRN B. FREISING

LANDKREIS FREISING

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139

Nachfolgenutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Grünecker Straße - Sondergebiet mit Wohnbauflächen und Gewerbe

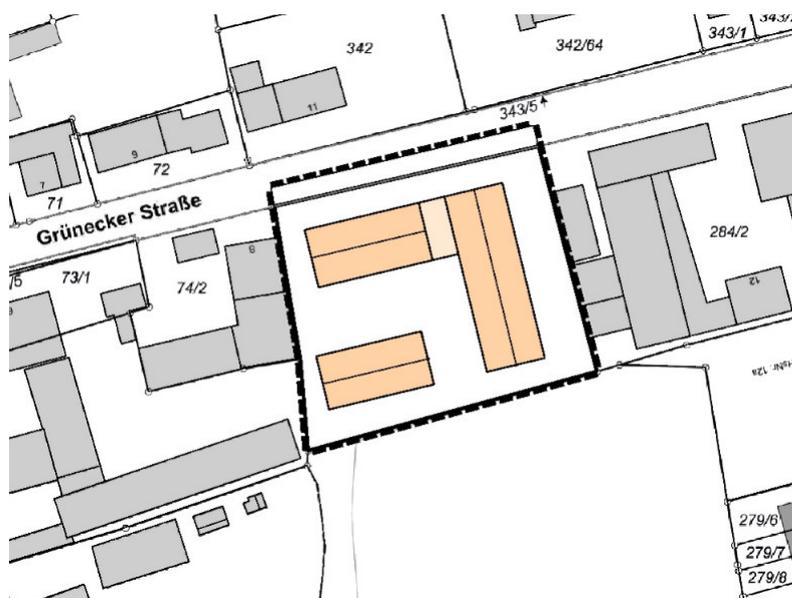
mit Grünordnungsplan.

Für das Flurstück mit der Nummer 284, sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 266 (Grünecker Straße).

SATZUNG

Die Gemeinde Neufahrn erlässt gemäß §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung.

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text (Teil A) und den Hinweisen durch Planzeichen und Text (Teil B), jeweils i.d.F. vom 09.12.2024.



Planungsumgriff (o.M.)

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 30.05.2020
Entwurf 19.12.2022

Geändert: 09.12.2024
Geändert:

Vorhabenträger:
Demos Wohnbau GmbH
Thalkirchner Straße 26
80337 München
E-Mail: info@demos.de

Planverfasser:
Goergens Miklautz Partner GmbH
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

A FESTSETZUNGEN

1.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE UNTERGLIEDERUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139.
- 1.2  Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Wandhöhe gemäß Festsetzung A 8.3, mit unterschiedlicher Dachform und Dachneigung gemäß Festsetzungen A 9.1 und A 9.2 innerhalb von Baugrenzen.
- 1.3  Bezeichnung des Bauraums bzw. Bauraumteilbereichs, z.B. Bauraumteilbereich mit der Kennzeichnung 1b innerhalb von Baugrenzen gemäß Festsetzung A 5.1

2.0 VERHÄLTNIS ZU KOMMUNALEN SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

- 2.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne.
- 2.2 Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Neufahrn in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 gültigen Fassung.
- 2.3 Für Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 gilt § 7 i.V.m. den § 4-5 und § 9-12 der Satzung über Werbeanlagen und Hinweisschilder (Werbeanlagensatzung - WaS) der Gemeinde Neufahrn b. Freising in der Fassung vom 27.07.2017.

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Wohnen ist im gesamten Geltungsbereich zulässig, soweit es in Festsetzung A 3.2 nicht anders geregelt ist.
- 3.2 Im Erdgeschoss der Bauraumteilbereiche 1a, 1b und 1c sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Erschließungsflächen, Tiefgaragenrampen, Flächen zur Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwägen, Müll zulässig. Wohnen ist im Erdgeschoss mit Fassadenanteilen entlang der Baulinie an der Grünecker Straße unzulässig.
- 3.3 Ausnahmsweise können im gesamten Geltungsbereich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- 3.4 Vergnügsstätten sind unzulässig.
- 3.5 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gemäß Festsetzungen A 3.1 bis A 3.3 sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1 **GR_G 1.320 m²** Maximal zulässige Grundfläche nur für Hauptgebäude in m²
- 4.2 **GR_{TB} 220 m²** Maximal zulässige Grundfläche nur für Terrassen/Balkone in m²
- 4.3 Über die maximal zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A 4.1 und A 4.2 hinaus ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Flächen für eine Trafostation gemäß Festsetzung A 15.1, Müllaufstellflächen gemäß A 15.2, oberirdische Wege, Flächen für Fahrradabstellplätze sowie Flächen für Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A 13.5 zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Überschreitung von insgesamt 1.520 m².

5.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 5.1  Baugrenze.
- 5.2  Baulinie.
- 5.3  Bauraumteilbereich nur für Terrassen/Balkone sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

- 5.4 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplangebiet werden - innerhalb von Baugrenzen gemäß Festsetzung A 5.1 und Baulinien gemäß Festsetzung A 5.2 - Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. § 3 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neufahrn vom 01.02.2021 zulässig sind. Für bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bleiben die gesetzlichen und kommunalen Regelungen des Abstandsflächenrechtes unberührt. Hinweis: Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde kommt hier nicht zur Anwendung.

6.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche / Straßenfläche.
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie.

7.0 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

- 7.1  Erdgeschossiger Durchgang im Bauraumteilbereich 1c.

8.0 HÖHENLAGE

- 8.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe des jeweiligen Bauraums bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern.
- 8.2 **463,00 m ü. NN** Festgesetzte Bezugshöhe je Bauraum gemäß Festsetzung A 1.3 in Meter, z.B. 463,00 m ü. NN.
- 8.3 **WH=11,00 m** maximale zulässige Wandhöhe in m, z.B. 11,00 m
- 8.4 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf, gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe je Bauraum-/teilbereich gemäß Festsetzung A 8.2, 0,3 m nicht überschreiten. In den Bauräumen 1a, 1b und 1c, und dort nur in Bereichen mit Wohnnutzung im Erdgeschoß, darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 1,2 m über der festgesetzten Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 8.2 liegen.
- 8.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zulässig, wie sie zur Herstellung des Vorhabens erforderlich sind. Stützmauern an privaten Gartenbereichen und private Gemeinschaftsgrünflächen nutzbaren Grünflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
- 8.6 Im Bereich zwischen den Außenfassaden der Bauraumteilbereiche 1a und 1c ist eine transparente Schallschutzwand mit einer Wandhöhe gemäß Festsetzung A 8.3 zulässig.

9.0 GEBÄUDE UND DACHGESTALTUNG

- 9.1 **SD 33-35°** Als Dachform in den Bauraumteilbereichen 1a und 1c sowie im Bauraum 2 ist nur das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 33-35° zulässig.
- 9.2 **FD** Das Dach des eingeschossigen Verbindungsbaukörper im Bauraumteilbereich 1b ist, soweit es nicht als Dachterrasse genutzt wird, extensiv zu begrünen. Die Dachneigung ist von 1-5° zulässig.
- 9.3  Hauptfirstrichtung bei Satteldächern.
- 9.4 Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur matte Schuppendeckungen zulässig. Die Dachdeckungen des Baugrundstücks sind hinsichtlich Farb- und Materialwahl einheitlich herzustellen. Glänzende oder das Sonnenlicht reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. Bei zusammengebauten Baukörpern sind nur einheitliche Dachdeckungen zulässig.
- 9.5 Dachloggien sind nur auf den nach Süden und Westen orientierten Dachseiten der Baukörper zulässig. Sie sind zur Fassadenseite offen zu gestalten. Die Dachloggien innerhalb des Geltungsbereiches sind einheitlich zu gestalten.
- 9.6 Sonstige Dachaufbauten wie z.B. Gauben und Quergiebel sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenfenster sowie technische Anlagen (z.B. Lüftung) einschließlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemäß A 10.1.

10.0 ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE UND SATELLITENANLAGEN

- 10.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie das Hauptdach flach auf den Dachflächen anzubringen oder in die Dachflächen zu integrieren. Sie sind zu klaren rechteckigen Flächen zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung und Gestaltung untereinander sowie auf etwaige Dachaufbauten abzustimmen.
- 10.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Fassade zulässig. Eine durch Reflexion verursachte Blendwirkung bezogen auf die Nachbarschaft ist zu vermeiden.
- 10.3 Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb der Gebäudetraufe und nur auf den straßenabgewandten Seiten anzubringen. Die Anlagen sind je Gebäude zu Gemeinschaftsanlagen zusammenzufassen.

11.0 FASSADENGESTALTUNG

- 11.1 Als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände sind Putzflächen, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, Sichtmauerwerk, auch geschlämmt, sowie Naturstein- und Holzverkleidungen (auch gestrichen oder beschichtet) zulässig.
- 11.2 Die Gebäude, einschließlich Balkone und sämtliche andere Anbauteile, sind hinsichtlich der Gestaltung sowie der Farb- und Materialwahl einheitlich aufeinander abzustimmen.

12.0 IMMISSIONSSCHUTZ

- 12.1  Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung A 12.4, A 12.5 und A 12.6

- 12.2  Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung A 12.5 und A 12.6.

- 12.3 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

- 12.4 An den gemäß Festsetzung A 12.1 gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 60 dB(A) nachts sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig, jedoch dürfen diese zu Reinigungszwecken offenbar ausgeführt werden.

Abweichend davon sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster, o. ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorraum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.

Alternativ sind Schallschutzvorbauten mit geringerer Schalldämmung zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Der Einbau von Schalldämmlüfter an der betroffenen Fassade ist nicht ausgeschlossen. Diese können verwendet werden, solange der Nachweis geführt wurde, dass die Anforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz der Außenbauteile weiterhin eingehalten werden. Im Fall öffentlicher Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

- 12.5 Schutzbedürftige Räume an den gemäß Festsetzung A 12.2 gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- 12.6 Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/ Loggien, usw.) ist entlang der gemäß Festsetzung A 12.2 gekennzeichneten Fassadenbereiche nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass in Raummitte ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- 12.7 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Bei der Errichtung von Tiefgaragen Ein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

13.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN ZUFahrTEN, GELÄNDEUNTERBAUUNGEN

- 13.1 Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) für Nutzungen gemäß Festsetzung A 3.2 und A 3.3 ist nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder i.V.m. der Anlage 1 zu § 3 der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung in der Fassung vom 29.10.2018 zu ermitteln, soweit es in Festsetzung A 13.2 nicht anders geregelt ist.
- 13.2 Bei Wohnnutzungen gemäß Festsetzung A 3.1 ist folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt: 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche und 1,5 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche von 51 m² bis 120 m².
- 13.3 Ergänzend gilt: Grundflächen von Terrassen, Loggien und Balkonen, soweit sie eine Grundfläche von 6 m² je Wohneinheit überschreiten, bleiben um das Maß der Überschreitung bei der Ermittlung der Wohnfläche zum Zwecke der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl gemäß Gemeindefestsetzung unberücksichtigt.

- 13.4  Umgrenzung für Flächen für ebenerdige Zufahrten.
- 13.5  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Lichtschächte sowie für sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

14.0 FLÄCHEN FÜR FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- 14.1  Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte/eingehauste Fahrradabstellplätze.
- 14.2 Die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze erfolgt auf Grundlage der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder i.V.m. der Anlage 1 zu § 3 der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung in der Fassung vom 29.10.2018.
- 14.3 Flächen für Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb von Baugrenzen mit einer maximalen Länge von 10,0 m, einer maximalen Breite von 3,0 m und einer maximalen Fläche von 30,0 m² zulässig.

15.0 NEBENANLAGEN

- 15.1  Umgrenzung einer Fläche für eine Trafostation.
- 15.2  Umgrenzung einer Fläche für die temporäre Müllaufstellung.
- 15.3 Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 15.1 und A 15.2 dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m, gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- 15.4 Für Nebenanlagen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig. Diese sind mit mindestens 10 cm Substratschicht extensiv zu begrünen.
- 15.5 Die Gestaltung der Nebenanlagen ist auf die Gestaltung der Hauptgebäude sowie untereinander einheitlich abzustimmen.

16.0 GRÜNORDNUNG

- 16.1 Die unbebauten und nicht überdeckten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
- 16.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 16.3 In der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Festsetzung A 6.1 sind mindestens 5 standortgerechte Straßenbäume 1. Wuchsordnung aus der Liste unter B4.5 gemäß den Anforderungen nach Festsetzung A 16.5 zu pflanzen. Die gewählte Baumart muss gemäß

- der neuesten Fassung der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter als Straßenbaum geeignet sein.
- 16.4 Innerhalb des Baugrundstücks sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Davon sind mindestens 10 Bäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m) zu pflanzen. Bäume 2. Wuchsordnung können auch als mehrstämmiger Solitär vergleichbarer Qualität gepflanzt werden. Alle weiteren zu pflanzenden Bäume sind auch als Bäume 3. Ordnung oder regionaltypische Obstbäume zulässig.
- 16.5 Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Bäume 1. und 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 20/25 cm.
 - Bäume 3. Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 18/20 cm.
- 16.6 Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist ein durchwurzelbares, spartenfreies Mindestvolumen von 36 m³ mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen.
- 16.7 Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- 16.8 Für Hecken gemäß Festsetzung A 19.1 ist die Verwendung von Nadelgehölzen sowie Kirschlorbeer unzulässig.
- 16.9 Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen spätestens in der auf den Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen. Bei Ausfällen ist bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung und Mindestgüte nachzupflanzen.
- 16.10 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch planerische und textliche Festsetzungen dargestellten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene oder irreversibel geschädigte sowie wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben der Wuchsordnung des ausgefallenen Gehölzes und den Güteanforderungen gemäß Festsetzung A 16.5 zu entsprechen.
- 16.11 Die als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene oder irreversibel geschädigte sowie wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 16.12 Die Decken von Tiefgaragen sowie sonstigen baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche sind, soweit sie sich außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen befinden, gegenüber der hergestellten Geländeoberfläche um im Mittel mindestens 0,60 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem, durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken. Sofern aus technischen Gründen erforderlich, ist eine Unterschreitung der durchwurzelbaren Überdeckung um bis zu 20 % zulässig.
- 16.13 Bei Baumneupflanzungen 1. oder 2. Wuchsordnung oberhalb von unterbauten Flächen ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² je Baum eine Aufbaustärke von mindestens 1,0 m herzustellen.

- 16.14 Die als Straßenbegleitgrün vorgeschlagenen Flächen gemäß Festsetzung B1.14 sind als artenreiche Blumenwiese mit bienen- und insektenfreundlichen Gräsern und Wildkräutern herzustellen und als solche zu pflegen.
- 16.15 Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist über geeignete Versickerungseinrichtungen auf den Baugrundstücken breitflächig zu versickern und so dem Grundwasser zuzuführen, z.B. über Rigolen oder Baumrigolen.
- 16.16 Im Bereich der Kinderspielplätze gemäß Festsetzung A 18.1 dürfen giftige Gehölze lt. LWG - Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen - jeweils neueste Fassung - mit einer Einstufung von 'stark giftig' und 'giftig' und 'schwach giftig' nicht gepflanzt werden.

17.0 ARTENSCHUTZ

- 17.1 Für gebäudebrütende Kleinvögel sind fünf Nistkästen an den Neubaukörpern anzubringen.
- 17.2 Für Fledermäuse sind als Ersatzquartier fünf verschiedenartige Kästen an den Neubaukörpern fachgerecht anzubringen.
- 17.3 Etwaige Rodungsmaßnahmen und der Abriss der Gebäude sind im Winter zwischen dem 1.10. und 28.2. eines Jahres vorzunehmen.

18.0 SPIELFLÄCHEN

- 18.1  0-6 Kinderspielplatz mit Altersangabe, z.B. 0-6 Jahre.
- 18.2 Alle Kinderspielplätze sind mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gestalten.
- 18.3 Die Größe der Spielflächen ist in Abhängigkeit zur Wohnfläche zu ermitteln: Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². Je Wohneinheit ist ein Spielsandbereich von mindestens 1 m² und einer Mindestfläche von 10 m² vorzusehen. Spielplätze für bis zu 10 Wohneinheiten sind mit mindestens 2 ortsfesten Spielgeräten und je einem weiteren Spielgerät für je weitere 10 Wohneinheiten auszustatten sowie mit einer ortsfesten Sitzgelegenheit je Wohneinheit.
- 18.4 Die Lage der Spielplätze ist im Umkreis von 20 m variabel.

19.0 EINFRIEDUNGEN

- 19.1 Einfriedungen sind in Form von Strauch- oder Heckenpflanzungen zulässig. An den westlichen, südlichen und östlichen Flurstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist die Kombination mit senkrechten Holzstaketenzäunen oder innenliegenden Maschendraht- oder Metallstabgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sämtliche Zäune müssen sockellos sein und mindestens einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen. Geschnittene Hecken dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

- 19.2 Absturzsicherungen sind mit einer Höhe von maximal 0,9 m zulässig, wenn eine Höhendifferenz von mindestens 50 cm zu überwinden ist.
- 19.3 Gabionen, Schilfrohr- und Kunststoffgeflecht sind unzulässig.

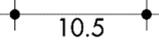
20.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die Beläge der befestigten Flächen eines Baugrundstückes sind aufeinander abzustimmen.

20.1 Zulässig sind:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| a) | für Straßenflächen und Radwege | Asphalt |
| b) | für Gehwege | Asphalt, Pflasterbelag |
| c) | für Parkplätze | wasserdurchlässiger Aufbau inkl. Begrünung z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge etc. |
| d) | für Feuerwehruzufahrten | wasserdurchlässiger Aufbau inkl. Begrünung z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Rasenwaben etc. |
| e) | für Wohnerschließungswege | wasserdurchlässige Pflaster- und Plattenflächen |
| f) | für private Terrassen | Plattenbelag |

21.0 VERMASSUNG

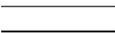
- 21.1  Vermaßung in Meter, z.B. 10,5 m

22.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPÄNE

- 22.1 Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vorhaben- und Erschließungspläne mit den Plannummern 002-007 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen.
- 1.2 **284** Flurnummer, z.B. 284.
- 1.3  Als abubrechen vorgeschlagenes Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs.
- 1.4  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.5  Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs, teilweise mit Angabe der Nutzung sowie der bestehenden Anzahl der Geschosse (ohne Gewähr in Bezug auf zwischenzeitliche Änderungen).
- 1.6  Vorgeschlagene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Festsetzung A8.3.
- 1.7  Vorgeschlagene Tiefgaragenrampe innerhalb des Baukörpers im Bauraum 1a
- 1.8  Vorgeschlagene Anzahl der Geschosse und ein weiteres Geschöß als Dachgeschöß, z.B. drei Geschöß und ein weiteres Geschöß als Dachgeschöß.
- 1.9  Bestehender Baum.
- 1.10  Vorgeschlagener Standort für Baumneupflanzungen.
- 1.11  Vorgeschlagene private Grünfläche.
- 1.12  Vorgeschlagene private Wohnerschließungswege.
- 1.13  Vorgeschlagene Schleppkurve für die Feuerwehr mit Feuerwehrbewegungs- und -aufstellflächen
- 1.14  Vorgeschlagenes Straßenbegleitgrün.
- 1.15  Vorgeschlagener Standort für einen Baum im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen.
- 1.16 **P** Vorgeschlagene Parkplätze (P) im öffentlichen Straßenraum.
- 1.17 **TG 65** Anzahl der zu voraussichtlich herstellbaren Anzahl an Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen.
- 1.18  Sichtdreiecke mit Bezug zum bestehenden Straßenraumprofil mit Angabe der Maße, z.B. 3 x 30 m

2.0 ERSCHLIESSUNGSVORRAUSSETZUNGEN

- 2.1 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.

3.0 ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN UND EMPFEHLUNGEN

- 3.1 Aus Gründen des vorsorglichen Grundwasserschutzes ist das Einbringen von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

- 3.2 Der Nutzung von Niederschlagswasser ist Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung einzuräumen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Freising. Von den einzelnen Bauwerbern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu entnehmen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

- 3.3 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.

- 3.4 Auf die Verwendung von Tropenholz ist zu verzichten.

- 3.5 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, einer geeigneten Verwendung möglichst innerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

- 3.6 Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

4.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 4.1 Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.
- 4.2 Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4. In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen (z.B. Wurzelvorhang).
- 4.3 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes inkl. des Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt wird, einzureichen.
- 4.4 Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist zum Schutz der Vogelpopulation der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Die gemeindliche Baumschutzverordnung ist dabei zu beachten.
- 4.5 Pflanzliste für Baumpflanzungen

Straßenbäume, zum Beispiel:

Alnus x Spaethii – Purpur-Erle
Corylus colurna – Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline' – Säulen-Gleditschie
Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum
Quercus cerris – Zerreiche
Tilia tomentosa 'Brabant' – Silberlinde ‚Brabant‘
oder andere standortgerechte Klimabäume

Private Freiflächen, zum Beispiel:

Wuchsklasse II:

Catalpa bignonioides – Trompetenbaum
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Paulownia tomentosa – Blauglockenbaum
Sorbus aucuparia 'Edulis' – Essbare Eberesche

Wuchsklasse III:

Amelanchier arborea 'Robin Hill' – Baum-Felsenbirne
Crataegus monogyna 'Paul's Scarlet' – Echter Rotdorn
Fraxinus ornus 'Louisa Lady' – Blumenesche ‚Louisa Lady‘
Magnolia kobus – Kobushi-Magnolie
Malus 'Evereste' – Zierapfel ‚Evereste‘
Malus 'John Downie' – Zierapfel ‚John Downie‘
Parrotia persica 'Vanessa' – Eisenholzbaum ‚Vanessa‘
Prunus padus 'Watereri' – Traubenkirsche ‚Watereri‘

5.0 ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

5.1 Immissionsschutz (Anlage 1)

Die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan a. d. Grünecker Str. 10 in Neufahrn“ (Bericht Nr.: 700-6808-SU vom 29.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 15.01.2024) wurde von der Möhler+Partner Ingenieure AG erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

5.2 Geruchstechnische Untersuchung (Anlage 2)

Die geruchstechnische Untersuchung „Bebauungsplan a. d. Grünecker Str. 10 in Neufahrn bei Freising“ (Bericht Nr.: 700-6808-GE-2 vom 05.01.2024) wurde von der Möhler+Partner Ingenieure AG erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

5.3 Potenzialabschätzung zum Artenschutz (Anlage 3)

Die Potenzialabschätzung zum Artenschutz vom Dezember 2022 wurde vom Büro Schober erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

5.4 Baugrund und Grundwasser (Anlage 4)

Die Baugrunduntersuchung zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen vom 22.12.2022 wurde von der KD GEO Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

5.5 Mobilitätskonzept (Anlage 5)

Das Mobilitätskonzept „Neufahrn bei Freising, Grünecker Straße 10“ vom 11.01.2024 wurde von der Goergens Miklantz Partner GmbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

6.0 SONSTIGE HINWEISE

6.1 Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Bei archäologischen Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

6.2 Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

6.3 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

- 6.4 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen gemäß Hinweis B 1.18 sollen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände sollen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig sollen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.
- 6.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt. Die eingesetzte Lichtmenge ist so weit wie möglich zu minimieren, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sind die Leuchten möglichst niedrig zu installieren. Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist zu verzichten. Licht-durchstrahlte Glasbauten sind mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) zu versehen.
- 6.6 Die Löschwasserversorgung muss durch die Gemeinde sichergestellt werden.
- 6.7 Plangrundlage ist die digitale Flurkarte der Gemeinde, Stand 2022.
- 6.8 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 6.9 Alle zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Neufahrn zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamtes hinterlegt.

Planverfasser:

Goergens Miklutz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

(Entwurfsverfasser)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Neufahrn hat in der Sitzung vom 30.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit wurde am 03.11.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB). Es wurde dabei darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit bis zum 07.12.2022 zur Planung äußern kann.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2023 bis 01.03.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2023 bis 01.03.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.12.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2024 als Satzung beschlossen.

Siegel

Neufahrn, den _____

Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt Siegel

Neufahrn, den _____

Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Siegel

Neufahrn, den _____

Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister