Lageplan M 1: 500

0 5 10 15 20 25m

Übersichtsplan

Maßstab 1: 5.000

0 50 100 150 200 250m

Festsetzungen durch Planzeichen §9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche — §9 (1) 1und 2 BauGB, §§1-11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- MI — Mischgebiet §6 BauNVO
- Baugrenze §23 (3) BauNVO

2. Flächen für Nebenanlagen §9 (1) 4 BauG

- Spielplatz
- FSt/M — Fahrradstellplätze / Müll
- St — Stellplätze, einschließl. Zufahrten
- TG — Tiefgarage, einschließl. Zufahrten

3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen §9 (1) 22 BauG

- Spielplatz I — Spielplätze (Spielplatz I, II und III) (s. Satzungstext)
- TG — Tiefgarage, einschließlich Zufahrten (s. Satzungstext)
- St — Stellplätze, einschließl. Zufahrten (s. Satzungstext)

4. Verkehrsflächen §9 (1)11 BauGB

- Ein- und Ausfahrt
- öffentlicher Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen §9(1)12-14 BauGB

- Transformatorenstation
- Fernwärme

6. Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9(1) 25 BauGB

Erhalten

- Baum
- Sträucher/Hecken

Anpflanzen

- Baum
- Sträucher/Hecken

7. mit Geh- und/oder Fahrrecht zu belastende Flächen §9(1)21 BauGB

- GF — mit Geh- und/oder Fahrtrechten in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen (s. Satzungstext)

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

Hinweise durch Planzeichen

- 36/4/5 — Grundstücksgrenze, Flurstücksnummer
- 4,00m — Bemaßung
- M — Hauptgebäude mit Hausnummer, Bestand
- (IX) — Zahl der Vollgeschosse, Bestand
- Durchgang, Durchfahrt, Arkade, Bestand
- Nebengebäude und bauliche Anlagen, Bestand
- FSt — Fahrradstellplätze
- M — Müll
- untergeordnete Nebengebäude, Vorschlag
- Rampe, überdacht / offen, Bestand
- Privater Wohnweg
- vorhandener Baum
- vorgeschlagene Standorte Sträucher und Hecken
- Einfriedung, Bestand
- FW — Fläche für die Feuerwehr
- Nachrüsten des 2.Rettungsweges durch Maßnahmen am Gebäude
- BUS — Bushalt außerhalb des Plangebietes

1. Festsetzungen durch Text §9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zulassung von Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Im Mischgebiet sind die Zulassung von Nutzungen nach § 6(2) 6-8 BauNVO und von Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 23 (3) und (5) BauNVO ist ausgeschlossen.
Dies gilt nicht für zusätzliche Wärmedämmungen an der Außenhaut von Gebäuden.

1.1.4 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie der Unterbringung von Mülltonnen, Müllcontainern oder Fahrrädern dienen.

1.2 Flächen für Nebenanlagen

1.2.1 Tiefgaragen sind in den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Tiefgaragen zulässig, wenn sie unter bestehenden versiegelten Flächen angelegt werden oder ihre Deckenoberkanten mind. 1m unter dem bestehenden Geländeniveau liegen und mit 1m durchwurzelbarem Boden überdeckt und begrünt werden.

1.2.2 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig. Das Errichten von Garagen ist nicht zulässig. Das Errichten von Carports ist nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.3 Die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze auf FlNr. 752/5 sind - auch in Fällen von Grundstücksteilung - bestimmt der Wohn- und Mischgebietsnutzung der FlNr. 752/5 zu dienen. In den Fällen von Grundstücksteilung ist dies dauerhaft sicher zu stellen.

1.2.4 Die festgesetzten Flächen für Spielplätze sind dauerhaft sicherzustellen. Sie sind gemäß der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung in der Fassung der Änderung vom 25.05.2009 mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen. Die Anforderung nach befestigten Flächen für Bewegungsspiele entfällt.

1.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
oberirdische und Tiefgaragenstellplätze (Gemeinschaftsanlagen)

1.3.1 Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2 gelten sinngemäß

1.3.2 Die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze auf FlNr. 748/65 sind folgenden Wohnbaugrundstücken zu dienen bestimmt:
748/56, 748/57, 748/58, 748/59, 748/60, 748/62, 748/63, 748/64, 748/66, 748/67, 748/68, 748/69, 748/113

1.3.3 Die oberirdischen Stellplätze auf FlNr. 748/76 sind folgenden Wohnbaugrundstücken zu dienen bestimmt:
748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/77, 748/78, 748/79, 748/9, 748/91, 748/92, 748/111, 748/112.

Spielplätze (Gemeinschaftsanlagen)

1.3.4 Der **Spielplatz I** auf dem Grundstück FlNr. 748/65 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 folgender Grundstücke des Bereichs Nord zu dienen bestimmt:
FlNrn.: 748/56, 748/57, 748/58, 748/59, 748/60, 748/62, 748/63, 748/64, 748/66, 748/67, 748/68, 748/69, 748/113, 748/115.

1.3.5 Der **Spielplatz II** auf dem Grundstück FlNr. 748/70 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 folgender Grundstücke des Bereichs Mitte zu dienen bestimmt:
FlNrn.: 748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/77, 748/78, 748/79, 748/9,748/91, 748/92, 748/93, 748/111, 748/112.

1.3.6 Der **Spielplatz III** auf dem Grundstück FlNr. 752/5 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 der gesamten Wohnbebauung des Bereichs Süd auf dem Grundstück FlNr. 752/5 zu dienen bestimmt.

1.4 Verkehrsflächen, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

1.4.1 Die mit einem Gehrecht zu belastenden Wege sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (§§1090-1093 BGB) in der angegebenen Breite für die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit zu sichern.
Die Unterhaltspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.

1.4.2 Die mit einem Fahrrecht zu belastenden Wege sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (§§1090-1093 BGB) in einer Breite von 3,5 m für das Befahren mit gemeindlichen Fahrzeugen zur Wartung der Kinderspielplätze I, II und III zu sichern.
Die Unterhaltspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.

1.5 Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

1.5.1 Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler-, und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.

1.6 Pflanzbindungen

1.6.1 Die zu erhaltenden Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Festsetzung umfasst im Wesentlichen Bäume gem. Neufahrner Baumschutzverordnung, sowie grünordnerisch wichtige Jungbäume. Für ausgefallene Bäume sind Bäume gleicher Endwuchshöhe nachzupflanzen.

1.6.2 Die zu erhaltenden Strauchpflanzungen und Hecken sind durch Planzeichen festgesetzt. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzten.

1.7 Pflanzgebote

1.7.1 An den im Plan gekennzeichneten Punkten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(Artempfehlung vgl. Liste empfohlener Baumarten unter 3.2.1)
Die Mindest-Stammumfänge für zu pflanzende Bäume betragen 18-20 cm.
Von den Festsetzungen kann in der Lage geringfügig abgewichen werden.

1.7.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen im Bereich von Gemeinschaftsanlagen (Spielplätzen) sind abschirmende Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Artempfehlung vgl. Liste empfohlener Sträucher unter 3.2.2)

3.1.3 Bei Abbruchmaßnahmen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten. Bei Arbeiten an asbesthaltigen Bauteilen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten (gem. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Freising vom 23.07.2020).

3.1.4 Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising - SG 41 - unverzüglich zu benachrichtigen.

3.1.5 Bei vorhandenen und geplanten Kinderspielplätzen ist Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Amtlich ausgewiesene Kinderspielplätze sind nach den Maßstäben des öffentlichen Gesundheitswesens zu bewerten.

3.1.6 Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

3.2 Gemeindliche Satzungen

3.2.1 Nach aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn sind herzustellen:
- im Mittel 2 Stellplätze / neu geschaffener Wohneinheit
Für bestehenden Wohnraum ist die Lage und die Zahl der vorhandenen Stellplätze bestandsgeschützt.

3.2.2 Es gilt die Kinderspielplatzsatzung in der Fassung der Änderung v. 25.05.2009 der Gemeinde Neufahrn, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

3.2.3 Es gilt die Einfriedungssatzung vom 15.10.2009 der Gemeinde Neufahrn, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

3.3 Immissionsschutz

3.3.1 Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämm-Maß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB zu betragen. Das ist nach Fertigstellung von Gebäuden durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen.

3.3.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Einzelbauvorhaben entlang der Christl-Cranz-Straße und Echinger Straße das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß für Außenbauteile zu ermitteln und einzuhalten, sofern an den betroffenen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen sind.

3.4 Bauschutzbereich Flughafen München

3.4.1 Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München. Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 544 m ü. NN.

3.5 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

3.5.1 Unterirdische Leitungstrassen sind von Überbauung und Bepflanzung freizuhalten um Betriebssicherheit, Unterhalt und Reparaturmöglichkeiten nicht einzuschränken. Auf die Beachtung folgender Normen/Richtlinien wird hingewiesen: DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen) sowie die DVGW-Richtlinie GW 125.

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S.1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. v. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Neufahrn, den .....

.....
Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

Neufahrn, den .....

.....
Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 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.

Neufahrn, den .....

.....
Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister (Siegel)

2. örtliche Bauvorschriften

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) und Sockel sind, mit Ausnahme entlang der Gärten zur Echinger Straße (FlurNr. 752/5) nicht zulässig. Ansonsten gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.

2.2 Oberflächenbefestigung

2.2.1 KFZ-Stellplätze und andere befestigte Flächen sind mit sickerfähigem Aufbau herzustellen, soweit dies funktional möglich ist. Als sickerfähig gelten Natursteln- und Betonrasenpflaster mit Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen.

2.2.2 Die Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind im Untergrund zu versickern.

3. Hinweise durch Text

3.1 Durchführung von Einzelvorhaben, Abbruchmaßnahmen, sonst. Baumaßnahmen

3.1.1 Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Fassadensanierung o.ä.) ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären, ob Belange des nationalen und europäischen Artenschutzrechtes berührt sind (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

3.1.2 Im Rahmen sämtlicher geplanter Maßnahmen an Gebäuden und im Außenbereich ist die max. zulässige Belastung bestehender Tiefgaragen zu beachten.

3.2 Artenauswahl für Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen

3.2.1 Für die Neupflanzung und Nachpflanzung von Bäumen wird die Verwendung von Arten aus der nachfolgenden Liste empfohlen

Baumliste	
Acer platanoides - Spitzahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Vogelkirsche
Amelanchir laevis 'Ballerina'-kahle Felsenbirne*	Prunus spec. - Zierkirschen
Tilia cordata - Winterlinde	Sorbus aria - Mehlbeere
Acer campestre - Feldahorn	Sorbus intermedia - schwed. Mehlbeere

* empfohlen für Pflanzung über Tiefgarage

3.2.2 Für Neupflanzungen sowie Nachpflanzungen von Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 60% standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzustreben und dauerhaft zu erhalten.
Für Schnitthecken sollen für den Formschnitt geeignete Laubgehölze verwendet werden.
In den nachfolgenden Listen sind empfohlene Arten aufgeführt.

Strauchliste	Liste Schnittheckenpflanzen
Cornus mas - Kornelkirsche	Berberis spec. - grünlaubige Berberitzen
Cornus sanguinea - Hartriegel	Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel	Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster	Ligustrum spec. - Ligustersorten
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Lonicera nitida - immergr. Heckenkirsche
Rosa spec. - Wilde Strauchrosen	Buxus sempervirens - Buchsbaum
Salix spec. - Strauchweiden	Prunus laurocerasus - Kirschlorbeer
Sambucus nigra - Holunder	
Viburnum lantana - wolliger Schneeball	

Gemeinde Neufahrn

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 77

"Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße"

ENTWURF

Maßstab 1:500

Stand 13. März 2023

Auftraggeber Gemeinde Neufahrn, 1. Bürgermeister Heilmeier
Rathaus, 85375 Neufahrn, tel. 08165 / 607-0

Planung Barbara Baumann
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Prinz-Ludwig-Straße 27, 85354 Freising
tel. 08161-2349400