



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
„Sportgelände Neufahrn-Süd“**

SATZUNGSTEXT

Architekten/Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 26.11.2018

.....

B. Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn Süd“.

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Gemeinbedarf Kindertagesstätte mit öffentlich geförderten Wohnungen.
Innerhalb des Bauraums sind eine 4-gruppige Kindertagesstätte sowie 4 öffentlich geförderte Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bei Beachtung der festgesetzten maximalen Grundfläche auf der Süd- und Ostseite vor den Gruppen- und Mehrzweckräumen auf deren Gesamtlänge durch überdeckte Terrassen überschritten werden, wenn deren Tiefe nicht mehr als 6 m beträgt.

2.2 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe zur Oberkante der Attika, gemessen an der Außenkante der Außenwand.

Die maximale Wandhöhe der Nebengebäude wird mit max. 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe begrenzt.

3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1. Nebenanlagen als Gebäude sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Die bestehenden Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs sind der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte mit Personalwohnungen zuzuordnen.

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 7.1 Sämtliche Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzenarten der Pflanzliste unter D.1.1 in den genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
Sämtliche Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

- 7.2 Bei neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche von min. 12 m² bei 1 m Tiefe sicherzustellen. Im Nahbereich von Verkehrsflächen sind Baumscheiben mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.

7.3 Begrünung der Freispielfläche

Je 200 m² unbefestigter Freispielfläche ist mind. 1 Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Zwischenwerte sind ab 1,5 Bäume

aufzurunden). Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.
Neu gepflanzte Bäume auf öffentlichen Grünflächen, welche nicht weiter als 2 m vom Rand der Freispielfläche stehen, können angerechnet werden.

- 7.4 Fassaden von Nebengebäuden in öffentlich zugänglichen Flächen sind zu begrünen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 und 6 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung wird angeordnet.

2. Stellplätze

Soweit durch Planzeichnung oder nachfolgenden Text keine eigenen Festsetzungen getroffen werden, gilt die örtliche Stellplatz- und Garagensatzung vom 23.07.2004.
Ergänzend zur Stellplatzsatzung wird festgesetzt, dass für den öffentlich geförderten Wohnungsbau 1 Stellplatz je Wohnung nachzuweisen ist.

3. Einfriedungen

Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum), Zaun (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.

Ansonsten gilt die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Neufahrn b. Freising in der jeweils gültigen Fassung.

4. Dachgestaltung

4.1 Sonnenkollektoren, Photovoltaikeinrichtungen

Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich so anzuordnen, dass sie die Attika nicht mehr als 50 cm überragen.

5. Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,15 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen. Die Bezugshöhe selbst und die daraus resultierende Wandhöhen sind unabhängig davon immer einzuhalten.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung eines einheitlichen Niveaus mit der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche zulässig.
Davon ausgenommen sind Modellierungen der Geländeoberfläche zur Anlage von Spielflächen (Rodelhügel etc.)

D. Hinweise durch Text

1.0 Freiflächengestaltung

1.1 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

zu pflanzende Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Aesculus carnea	- rot blühende Kastanie
Juglans regia	- Walnuss
Tilia cordata	- Winterlinde (nicht über Stellplätzen)
Tilia tomentosa „Brabant“	- Silberlinde
Corylus colurna	- Baumhasel

zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Elsrijk	- Feldahorn
Alnus spaethii	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Gleditsia triacanthos „Skyline“	- Gleditschie
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Sträucher

Buddleia davidi	-Sommerflieder
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euodia Hupehensis	- Bienenbaum
Heptacodium miconioides	- Himmelsstrauch
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	- Hollunder
Syringa vulgaris	- gemeiner Flieder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Obstbäume – empfohlene Sorten

Äpfel
Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Schöner von Boskoop, Weißer Winterglockenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterrambur,
Birnen
Trevoux, Phillipsbirne, Charneux, Schweizer Wasserbirne,
Pflaumen
Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge,
Althans Reneklode

Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis paniculata	- Oktoberwaldrebe
Lonicera caprifolium	- Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia Eng.	- Wilder Wein, selbstkletternd

- 1.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen
 - 1.2.1 Bäume 1. Ordnung (sind auf der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen)
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm
 - 1.2.2 Bäume 2. Ordnung
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm
 - 1.2.3 Obstbäume
Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 10-12 cm
 - 1.2.4 Sträucher
2 x verpflanzt, 100-125 cm
- 1.3.1 Die Flächen des Straßenbegleitgrüns und öffentliche Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen anzusäen und/oder mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 1.3.2 Bauminseln von zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen im Nahbereich von Verkehrsflächen sind mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.
- 1.4 Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.
- 1.5 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.
- 1.6 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (1. März bis 30. September) vorzunehmen.
- 2.0 Abwasser, Niederschlagswasser, Grundwasser, Trinkwasser
 - 2.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Anfallendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten.
 - 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Die Zulässigkeit von Entwässerungseinrichtungen ergibt sich aus der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)“ und den zugehörigen „Technischen

- Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“.
- 2.3. In begründeten Ausnahmefällen können unterirdische Versickerungsanlagen nach Abstimmung mit dem WWA München geplant werden. Sickerschächte sind nach der Neufassung des ATV-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M153 zu bemessen und zu errichten.
- 2.4 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
- 3.0 Immissionen, Altlasten
- 3.1 Für das Planungsgebiet wird schallschutztechnisch in Bezug auf den Sportanlagenlärm nach den Vorgaben der DIN 18005 beziehungsweise der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung; Inkrafttreten der letzten Änderung: 08.09.2017) das Schutzniveau eines Mischgebiets erreicht.
- 3.2 Durch die landwirtschaftliche Nutzung der im Osten gelegenen Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.
- 3.3 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon das Landratsamt Freising, Abt. 4 (Umweltschutz) zu informieren.
Im Zuge der Errichtung der Kindertagesstätte ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden.
- 4.0 Sparten
- 4.1 Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von min. 1,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen einhalten. Ggf. sind technische Maßnahmen zu ergreifen, welche ein Einwachsen der Baumwurzeln in die Leitungstrasse nachhaltig verhindern.
- 5.0 Bodendenkmäler
- Kulturgüter in Form von Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 6.0 Lichtemissionen
- Bei Außenleuchten sollte durch die Art der Gehäuse eine Abstrahlung über die Horizontale hinaus verhindert werden und die zu beleuchtenden Objekte vorzugsweise von oben angestrahlt werden. Es sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden.

7.0 DIN-Vorschriften

In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Neufahrn b. Freising zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn“ wurde vom Gemeinderat am 23.10.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn“ in der Fassung vom 20.06.2018 wurde in der Zeit vom 13.07.2018 bis 14.08.2018 **öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB)**.
Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**.
3. Der Satzungsbeschluss zur der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn“ in der Fassung vom 26.11.2018 wurde vom Gemeinderat am 26.11.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neufahrn b. Freising, den.....

Siegel

.....
Franz Heilmeyer, Erster Bürgermeister

4. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn“ erfolgte am2018, dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn“ hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn“ in der Fassung vom 26.11.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neufahrn b. Freising, den.....

Siegel

.....
Franz Heilmeyer, Erster Bürgermeister