

ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SPORT-UND FREIZEITPARK
AM GALGENBACHWEG

GEMEINDE
LANDKREIS

NEUFAHRN
FREISING

MASSTAB

1 : 1 000

MARZLING, DEN 26.01.87

DER PLANFERTIGER :

HANS BAUER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
NORDRING 8
8051 MARZLING
TEL: 08161 / 6 34 80



BEARBEITET : TÜ

GEÄNDERT: 12. 02. 87



Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I Seite 833) den abgeänderten Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 45 als

S A T Z U N G

I. Festsetzung durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG)

1.1  Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 2 Bau-
nutzungsverordnung für eine Sport-
und Freizeitanlage

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Für das TSV-Heim, Das Tennisheim und das
Stadionsgebäude sind festgesetzt:


II maximal zwei Vollgeschoße,
TH = 4.00 m Traufhöhe max. 4 m über Oberkante
Gelände

2.2 Für die Sporthalle wird festgesetzt
TH = 8.50m Traufhöhe max. 8.50m über Oberkante Gelände

 2.3 Für die Tribüne wird festgesetzt
TH = 6.00m Traufhöhe max. 6.00m über Oberkante Gelände

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Äußere Gestaltung:

 Offene Bauweise für alle Baukörper
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4.0 Die Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Dachformen:

PD Pultdach

SD Satteldach



Firstrichtung der zu planenden Gebäude



Neigungsrichtung des Pultdaches

5.0 Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksgrenze

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNV/)

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Öffentliche Verkehrsflächen

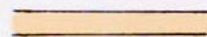
6.1 Straßen, Fuß- und Radwege



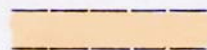
Straßenbegrenzungslinie



Fahrbahn 5,00 - 7,50 m



Fuß- und Radweg 1,50 - 3,00 m



Landwirtschaftliche Wege 5,00 m

6.2 Stellflächen



Stellflächen in Pflaster oder Asphalt

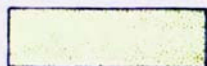


Stellflächen in Rasenpflaster oder Schotterrasen

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Öffentliche Grünflächen



Sonstige Grünflächen



Sportplatz
Kampfbahn Typ B nach DIN 18035



Tennisplatz



Kleingolf



Stockschützenbahn

8.0 Pflanzungen

8.1



Festgesetzte Einzelbäume:

- | | | |
|---|------------------------|----------------|
| A | Acer platanoides | - Spitzahorn |
| B | Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| K | Aesculus hippocastanum | - Roß-Kastanie |
| E | Quercus robur | - Stieleiche |
| L | Tilia cordata | - Winterlinde |
| S | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| V | Sorbus aucuparia | - Eberesche |

Pflanzqualifikation:

Hochstämme und Stammbüsche 3xv.,
STU mind. 16/18

8.2



Festgesetzte geschlossene Gehölzpflanzung

Bäume:

- | | |
|------------------|---------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Pinus sylvestris | - Kiefer |

Sträucher:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| Corylus avellana | - Hasel |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Hippophae rhamnoides | - Sanddorn |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Prunus spinosa | - Schlehdorn |
| Ribes alpinum "Schmidt" | - Alpenjohannisbeere |
| Rosa canina | - Hundsröse |
| Rosa rubiginosa | - Weinrose |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |







Pflanzqualifikation:

Sträucher 1-2xv., o.B., 80/100, Bäume
und Heister 3xv., o.B., mind. 12/14

Pflanzdichte:

1 Pflanze pro 1,5 m²

9.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 9.1  Die Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7
BBauG)
- 9.2  Einfriedung mit Zugang
- 9.3  Ballfanggitter
- 9.4  Geländehöhen in m (§ 9 Abs.2 BBauG)
5960 = 459.60 m uNN
Vorh. Geländehöhen
Geplante Geländehöhen
- 9.5  Böschungen
- 9.6  Sichtdreiecke mit Angabe der
Schenkellänge in m

II Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es sind nur Einzelgebäude zulässig, welche mit Ver-
bindungsgängen versehen werden können. Jeweils eine
Wohnung ist im TSV-Heim und Stadionsgebäude für
Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

1.2 Bauweise

- 1.2.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2
BBauG festgesetzt.



- 1.2.2 Die Dachform für das TSV-Heim und das Stadionsgebäu-
de werden als Pultdach, für Tennisheim und Sporthalle als
Pult- oder Satteldach festgesetzt. Für die Tribüne wird ein Satteldach
festgesetzt.



- 1.2.3 Die Dachneigungen für TSV-Heim, Tennisheim und
Stadionsgebäude werden mit maximal 30°, für die
Sporthalle mit 10 - 20° festgesetzt. Für das Tribünendach
wird eine Neigung von 18 - 35° festgesetzt.



- 1.2.4 Die Dachdeckung für TSV-Heim, Tennisheim und Stadion-
gebäude hat mit Naturziegel rot, für die Sporthalle
mit Trapezblech rot zu erfolgen. Für das Tribünendach ist die Dachhaut
in einer Metalldeckung auszuführen.

1.3. Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen
festgesetzt. Soweit sich bei der Ausnutzung der aus-
gewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstands-
flächen als nach Art. 6 BayBO ergeben werden diese
festgesetzt. (Art. 7 Abs. 1 BayBO.)

Als Nebenanlagen sind Bänke, Abfallbehälter, Beschilderungen, Beleuchtungsanlagen, Kassen und Unterstellgebäude usw. zulässig.

2.0 Verkehrsflächen

- 2.1 Die Fahrbahnen, ausgenommen der Vorplatzbereich zwischen TSV-Heim und Mehrzweckhalle, sind zu asphaltieren und mit Kantensteinen einzufassen. Landwirtschaftliche Wege sind in Schotterbauweise zu erstellen.
- 2.2 Fuß- und Radwege dürfen nur mit folgenden Belägen befestigt werden:
bitumengebundene Einstreudecke, wassergebundene Decke oder Pflaster.
- 2.3 Die Stellplätze dürfen nur mit folgenden Belägen versehen werden:
Pflaster, Asphalt, Rasenpflaster oder Schotterrasen. Ein- und Ausfahrten sowie Fahrspuren in Asphalt oder Pflaster.
- 2.4 Der Vorplatz zwischen TSV-Heim und Mehrzweckhalle ist mit Pflaster zu versehen.
- 2.5 Auf den Verkehrsflächen erhalten Rettungsfahrzeuge ein Fahrtrecht.

3.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern bauliche Anlagen in dem bei hohen Grundwasserständen erfaßten Bereich gegründet werden, sind diese entsprechend zu sichern.

4.0 Grünflächen

- 4.1 Die Eingrünung hat durch Bäume, Sträucher und Rasen bzw. Wiesenflächen zu erfolgen. Pflanzenarten, -größen und Pflanzdichte siehe Festsetzung durch Planzeichen. Die Bepflanzung der öffentlichen und sonstigen Grünflächen hat im Zusammenhang mit der Erstellung der Sport- und Freizeitanlagen zu erfolgen.

4.2 Sportplätze








Für das Sondergebiet Sport und Freizeit ist eine Einfriedung zulässig. Max. Höhe für Zaun 1,50 m, max. Höhe für Ballfanggitter 5,00 m. Material für Zäune und Ballfanggitter: Maschendraht feuerverzinkt an Rundrohrpfosten.

4.3 Tennisanlage

Für den gesamten Bereich der Tennisanlage ist eine Einfriedung nicht zulässig. Die Tennisplätze sind mit einem Ballfanggitter allseitig einzufrieden, max. Höhe 4,00 m. Material für Ballfanggitter: Maschendraht feuerverzinkt an Rundrohrpfosten.

4.4 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Fahrhahnoberkante in Fahrhahnmittle, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

III. Hinweise zum Bebauungsplan

1.0		bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
2.0	2205	Flurnummer
3.0		Rampe
4.0		Treppe
5.0		Kassen- oder Unterstellgebäude als Nebenanlage (§ 14 Abs. 1 Nr. 1)
6.0		vorhandene Bäume
		vorhandene geschlossene Gehölzpflanzung ausserhalb des Geltungsbereiches
7.0		Änderung vom 12.02.1987

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Neufahrn hat in der Sitzung vom 2.2.1987 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 5.3.1987 ortsüblich bekannt gemacht.



Neufahrn, den 8.12.1987

G. Luchter
.....
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a (2) BBauG vom bis ortsüblich durch mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in öffentlich ausgelegt.



Neufahrn, den

G. Luchter
.....
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.2.1987 wurde mit Begründung in der Fassung vom 12.2.1987 gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 13.3.1987 bis 16.4.1987 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 2.2.1987 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 5.3.1987 öffentlich ausgelegt.



Neufahrn, den 8.12.1987

G. Luchter
.....
(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.5.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Neufahrn, den 8.12.1987

G. Wiedl
.....
(1. Bürgermeister)

5. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 01.02.1988 Az: 221-4622.1-FS-19-4(87) bestätigt, daß gegen den Bebauungsplan eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wurde.

Regierung von Oberbayern

München, den 02. MRZ. 1988

Simon
Dr. Simon
Abteilungsdirektor



6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 18.2.1988 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln und durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Freising bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG damit rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Neufahrn, Zimmer 35, auf Dauer aus und kann während der Dienststunden dort eingesehen werden.



Neufahrn, den 18.2.1988

Wiedl
.....
(1. Bürgermeister)