

GEMEINDE NEUFAHRN  
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 45  
mit integrierter Grünordnung

„Sport- und Freizeitpark Am Galgenbachweg“

3. Änderung

SATZUNG



Architekten +  
Stadtplaner

Büro 4  
Wagner + Partner Architekten  
Barthl-Mayer-Weg 8  
85386 Dietersheim  
Tel.: (0 89) 320 27 32  
Fax: (0 89) 320 79 60

Endgültige Fassung

Stand 23.07.2018

**Gemeinde Neufahrn bei Freising**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45**  
**„Sport- und Freizeitpark Am Galgenbachweg“**  
**3. Änderung**

**B Festsetzungen durch Text**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 45 „Sport- und Freizeitpark Am Galgenbachweg“.

**1. Art der baulichen Nutzung**

Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

In einem Baufenster von 125 m/45 m ist eine Einrichtung für Kinderbetreuung und Wohnen zu errichten. Im Sockelgeschoss ist die Kinderkrippe, im 1. und 2. Obergeschoss der geförderte Wohnungsbau unterzubringen.

Bauweise erdgeschossig und in Teilen mit Obergeschossen mit raumhaltigen Pultdächern.

Es sind max. 3 Vollgeschosse gemäß zeichnerischer Schnitt-Darstellung zulässig.

Wandhöhen

Westfassade:		max. 10,60 m
Nord-, Süd-, Ostfassade	erdgeschossig:	max. 4,90 m
Ostfassade	3-geschossig:	max. 10,0 m
Nebengebäude:		max. 3,10 m

**3. Nebenanlagen**

Nebengebäude sind in den vorgegebenen Baufenstern zu errichten.

Nebenanlagen für Fahrräder und Müll sind gemäß § 5 der Fahrradabstellsatzung innerhalb der dargestellten Flächen zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen muss aus schallschutztechnischen Gründen mindestens 3m über OK Gelände betragen. Es sind schmale Flachdach-Baukörper mit Dachbegrünung zu errichten.

**4. Immissionsschutz**

**4.1 Lärmschutzmaßnahmen**

Hierzu wurde das Lärmschutzkonzept vom 15.01.2018 durch das Ingenieurbüro Müller-BBM aus Planegg vorgelegt und der Begründung beigefügt.

- Mit einer günstigen Grundrissgestaltung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 so anzuordnen, dass an den maßgeblich mit Schall beaufschlagten Fassaden (West- und Nordfassade) Nebenräume wie Bäder, Küchen, Treppenhäuser etc. angeordnet werden.
- An Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von  $L_a = 61 \text{ dB(A)}$  am Tag erreicht oder überschritten wird (West- und Nordfassade, Gebäudekörper III), muss entsprechend der DIN 4109-1, Tabelle 7 die Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen ermittelt werden.

Hinweis:

Derzeit ist die DIN 4109 vom November 1989 baurechtlich eingeführt. Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  berechnet sich nach Kapitel 5.5 wie folgt:  $L_a = L_{r,Verkehr} + 3 \text{ dB}$ . Sollte im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens die DIN 4109 vom Januar 2018 baurechtlich eingeführt werden, so wären andere Außenlärmpegel zu berücksichtigen.

In diesem Fall müsste zusätzlich für die Nordfassade von Gebäudekörper I und nördliche Ostfassade von Gebäudekörper III (Länge ca. 8m) die resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden.

- An Fassaden, an denen nachts aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von  $L_r = 49 \text{ dB(A)}$  überschritten wird, ist durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 bei gleichzeitiger Einhaltung der o. g. Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Dafür sind Maßnahmen wie z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Maßnahmen dürfen die o. g. Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der Beurteilungspegel von  $L_r = 49 \text{ dB(A)}$  eingehalten oder unterschritten wird.
- Ein Lückenschluss zwischen Haupt- und Nebengebäuden mit einer Höhe von mindestens 3 m muss zum Schutz der Freibereiche vor Verkehrslärm erfolgen.
- Der Spielplatz für die Wohnungen wird durch die Fortführung der Holzwand (Höhe 3 m) südlich des Nebengebäudes vor Verkehrslärm geschützt.

Angaben zu den Lärmschutzmaßnahmen sind im Plan unter A1 – Planzeichen festgesetzt.

#### 4.2 Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms

Innerhalb der Fluglärmzone Ca müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB aufweisen.

Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV):

- I. in Wohnungen: Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer;
- II. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume, Gemeinschaftsräume sowie Untersuchungs-, Behandlungs- und Operationsräume;
- III. in Kindergärten, Schulen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Unterrichts- und Vortragsräume, Leseräume in Bibliotheken sowie wissenschaftliche Arbeitsräume

## 5. Grünordnung

### 5.1 Grünordnung allgemein

- 5.1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind gemäß DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 5.1.2 Die im integrierten Grünordnungsplan dargestellten Bestandsbäume/Sträucher sind während den Baumaßnahmen zu schützen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Falls für die Errichtung von Versorgungsstraßen die Entfernungen von Bäumen und Sträuchern zwingend notwendig sind, müssen diese ersetzt werden.
- 5.1.3 Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und im bauaufsichtlichen Verfahren einzureichen.

### 5.2 Grünordnung auf dem Baugrundstück

- 5.2.1 Bei der Gestaltung der Freianlagen ist auf die Anforderungen an eine Kinderkrippe einzugehen:
  - Wiesenflächen
  - Sandspielflächen
  - befahrbare Wege für Kinderfahrzeuge
  - befestigte Spielflächen
  - befestigte Schattenplätze im Freien

5.2.2 Die vorhandenen Großbäume und Sträucher an der West- und Südgrenze stellen bereits eine kräftige Eingrünung dar.

Ergänzend hierzu sind noch punktuell zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn in Sorten

Tilia cordata – Winter-Linde in Sorten

Pflanzqualität: 3x verpflanzt, mit Db, StU 18-20 cm.

Bäume II. Ordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn in Sorten

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Sorbus – Eberesche, Mehlbeere in Arten und Sorten

Pflanzqualität: 3x verpflanzt, mit Db, StU 16-18 cm.

5.2.3 Festgesetzte Hecken:

Carpinus betulus – Hainbuche

Cornus mas – Kornelkirsche

Pflanzqualität: Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, mit Ballen, 125-150 cm.

5.2.4 Festgesetzte Sträucher

Spiraea arguta - Brautspiere

Deutzia hybrida - Rosendeutzie

Euodia hupehensis - Bienenbaum (späte Bienenweide)

Heptacodium miconioides - Himmelsstrauch (späte Bienenweide)

Amelanchier ovalis, Pflanzqualität: 3x verpflanzt, mit Ballen, mb 80-100 c

## 6. Artenschutz

Hierzu wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 20.07.2017 durch das Ingenieurbüro Naturgutachter aus Freising vorgelegt und der Begründung als Zusammenfassung beigefügt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

### 2. Stellplätze

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 23.07.2004.

### 3. Einfriedungen

Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (mind. 10 cm bodennaher Freiraum) Zaun (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.

### 4. Dachgestaltung

Hauptgebäude: Flachgeneigte Pultdächer max. 5° Dachneigung

Nebengebäude: Flachdach mit Dachbegrünung

Solar- und Fotovoltaik sind ausschließlich im dreigeschossigen Teilbereich mit mindestens 3 m Abstand von den Dachrändern zulässig.

## **5. Höhenlage der Gebäude**

Das gesamte Bestandsgelände weist eine nahezu einheitliche Höhe auf.

Das Bestandsaufmaß vom Vermessungsbüro Peczkowski vom 8.4.2017 ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Die Bezugshöhe Gelände liegt bei 459,610 ü. NN, die OK Fertigfußboden im Gebäude ist auf 459,610 ü. NN festgesetzt.

Die Höhenlage des Gebäudes ist in Bezug zum vorhandenen Geh- und Radweg im Westen nach den Kriterien von behindertengerechten Ein- und Ausgängen zu gestalten.

Abgrabungen und Abböschungen sind unzulässig.

## **6. Gestaltung der Gebäude**

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden wird zugelassen:

- Gestrichene/naturbelassene senkrechte Holzverschalungen
- Verputzte WDV-Systeme in glatter Struktur
- Verputztes Mauerwerk
- Unterhaltsfreie Metallverkleidungen

## **D Hinweise durch Text**

### **1. Immissionsschutz**

Die hier festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich höhere Lärmpegelbereiche ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu prüfen.

### **2. Grünordnung**

Zum Schutz der unterirdischen Versorgungsleitungen vor Einwirkungen durch Baumwurzeln der zu pflanzenden Bäume sind bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **3. Versickerung von Oberflächenwasser**

Bei der Erstellung der Gehwege und der befestigten Flächen sollte der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers ein hohes Maß an Bedeutung zugemessen werden.

Entsprechend sollten nur dauerhaft versickerungsfähige Beläge verwendet werden.

#### 4. Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser soll über eine Mulden-/Rigolenanlage versickert werden. Grundsätzlich bedarf das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Freising. Es sind dann die Vorgaben der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke (v.a. DWA M153, A 138 sowie NWFreiV, TRENKW und TREN OG) zu beachten.

#### 5. Vogelschlag

Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag und sollen vermieden werden.

Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen.

Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern. Nur vollflächig markierte Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon 2mm breite Streifen in 30mm Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelprall verhindern.

Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10cm bis 15cm sein.

Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit maximal 10cm bis 15cm Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz. Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).

#### 6. Fremdlicht

Die Beleuchtungsanlagen sind so weit wie möglich zu reduzieren.

Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sind zu beachten:

- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen.
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden.

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

## **7. Altlasten und Bodenschutz**

Das Planungsgebiet liegt auf einer Fläche, die aktuell als Rasenspielfeld genutzt wird. Altlasten sind nicht zu erwarten. Da die Grundstücke einer höherwertigen Nutzung (Kinderkrippe und Wohnungen) zugeführt werden, sind die Maßnahme und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung Anhang 2 für den Wirkungspfad Boden - Mensch für Kinderspielflächen und Wohngebiete nachweislich einzuhalten. Sollten erhöhte Werte festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising unverzüglich zu verständigen.

## **8. DIN-Vorschriften**

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

## **9. 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 Denkmal-schutzbehörde zu beantragen.