



## Der Freiflächengestaltungsplan in der Gemeinde Neufahrn

### Was ist ein Freiflächengestaltungsplan?

Der Freiflächengestaltungsplan ist ein Planwerk in dem alle Außenanlagen und Freiflächen auf einem Grundstück zeichnerisch dargestellt und durch entsprechende Legende erläutert werden.

### Ziele

Im Zuge von Neubauvorhaben, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen sollen die Außen- und Freianlagen nach gestalterischen und ökologischen Aspekten entwickelt werden. Damit soll eine qualitative Freiflächengestaltung gefördert bzw. sichergestellt und somit einer guten Lebens- und Aufenthaltsqualität im Siedlungsbereich Rechnung getragen werden.

### Wann ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich?

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, der von der Baubehörde als zusätzliche Planunterlage zu einem Bauantrag verlangt werden kann. Daneben setzt der Freiflächengestaltungsplan die grünordnerischen Festsetzungen von Bebauungsplänen um.

Ein Freiflächengestaltungsplan wird in der Regel dann gefordert, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen, z.B. wenn die gemeindliche Baumschutz-Verordnung relevant ist, massive Überbauungen eines Grundstückes zu erwarten sind, das Grundstück eine ortsbildprägende oder raumwirksame Lage aufweist, bei Ortsrandlagen sowie bei Lagen in oder angrenzend an Schutzgebiete.

### Anforderungen und Inhalte

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist nach fachlich anerkannten Regeln auszu- arbeiten und zu erstellen. Dies setzt in der Regel die Einbindung von qualifizierten Planern insbesondere Landschaftsarchitekten voraus.

Bei der Erstellung müssen die relevanten Satzungen der Gemeinde Neufahrn (Baumschutz- Verordnung, Einfriedungs-, Stellplatz-, Spielplatzsatzung) bzw. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans entsprechenden Festsetzungen beachtet werden.

Der Freiflächengestaltungsplan ist mit einer erläuternden Legende zu versehen. Der Mindestmaßstab sollte nicht unter 1:200 liegen.

## **Folgende Inhalte sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufweisen:**

- Darstellung von **Grundstücksgrenzen** und **angrenzende Verkehrsflächen** sowie **Baugrenzen** bei Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
  
- Darstellung des **Bestandes**, wie
  - vorhandene Gebäude und bestehende Flächenversiegelung
  - zu entfernenden Baukörper
  - Sträucher und Bäume (ggf. Baumbestandsplan), deutliche Kennzeichnung von Veränderungen (Verpflanzung, Fällung)
  - Umrisse von Über- und Unterbauungen, z.B. Tiefgaragen, Schächte, Außentreppen, Stützmauern, Terrassen, Rampen
  
- Darstellung der **zukünftigen Gestaltung**, insbesondere
  - Zufahrten über öffentliche Grünflächen und davon eventuell betroffene Bäume im öffentlichen Raum
  - Gebäude
  - versiegelte und unversiegelte Flächen mit Differenzierung in Vegetationsflächen, Zuwegungen, sonstige Flächen (z.B. Spiel- und Stellplätze), jeweils mit Angaben zu Materialien bzw. zur vorgesehenen Vegetation
  - sonstige bauliche Anlagen in der Freiraumgestaltung z.B. Mauern, Terrassen, Pergolen, Treppen, Carports, Müllhäuschen
  - Einfriedungen mit Materialangabe
  - Veränderungen im Geländeneiveau mit Höhenangaben
  - bei Baum- und Strauchpflanzungen Angaben zur Art, Anzahl und Qualität (mit deutlicher Unterscheidung zum Bestand und mit Hinweis auf gemäß Baumschutz-Verordnung erforderliche Ersatzpflanzungen). Bei Strauchpflanzungen ist eine Differenzierung zwischen Solitärsträucher, Schnitthecken und freiwachsenden Hecken erforderlich
  - bei Tiefgaragen und Dachbegrünungen Angaben zum Deckenaufbau und Art der Begrünung
  - bei Fassadenbegrünung Angaben zur Art, Anzahl, Qualität und Lage der Kletterpflanzen

## **Rechtliche Grundlagen des Freiflächengestaltungsplans**

Rechtliche Grundlagen des Freiflächengestaltungsplans sind u.a. Artikel 7 Abs.1 und Abs.2 BayBauO, Bebauungspläne mit Festsetzungen, die Baumschutz-Verordnung der Gemeinde Neufahrn, § 1 Abs. 1 und § 7 BauVorIVO und rechtliche Grundlagen aus dem BNatSchG.