



**GEMEINDE NEUFAHRN  
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 111  
mit integrierter Grünordnung**

**„Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“**

**SATZUNGSTEXT**

**Entwurf**

Architekten/Stadtplaner

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

Fassung vom: 20.02.2017

.....  
geändert am: 21.07.21/ **24.10.2022**  
Aktualisiert am: 22.02.2023

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die planzeichnerische Festsetzung der Bebauungsplans Nr. 39 „Mintrachinger Feld“ im Bereich des Auwegs.

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.  
Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur die Nutzungen der Nr. 2 zulässig.

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

- 2.1 Die festgesetzten Grundflächen und Baugrenzen dürfen bei Beachtung der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für WA (GRZ 0,4) durch die nachgenannten baulichen Anlagen überschritten werden:

##### **2.1.1 Balkone, Wintergärten**

Im WA 1 und 2 sind außerhalb der Baugrenze an den Westfassaden Balkone mit einer maximalen Tiefe von 2,5 m bis zur halben Länge der dahinterliegenden Fassade zulässig. Balkone von Reihenhäusern sind entweder an der gemeinsamen Grundstücksgrenze oder mit einer seitlichen Abstandsfläche von min. 2 m zu errichten.  
Wintergärten dürfen ausschließlich im WA 1 und 2 unterhalb von Balkonen bis zu deren Außenkante errichtet werden.

Im WA 3 und WA 4 sind außerhalb der Baugrenze an der Süd-, Ost- und Westfassade Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,6 m bis zur halben Länge der dahinterliegenden Fassade zulässig.

##### **2.1.2 Kelleraußentreppen**

Außerhalb der Baugrenze darf bei den Reihenendhäusern im WA 1 und 2 pro Haus eine Kelleraußentreppe mit max. 5,5 m Länge und max. 1,3 m Breite errichtet werden.

##### **2.1.3 Überdachte Terrassen**

Im WA 1-4 darf außerhalb der Baugrenze je erdgeschossiger Wohneinheit eine überdachte Terrasse mit max. 15 m<sup>2</sup> Fläche errichtet werden, wenn deren Tiefe nicht mehr als 3 m und deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt. Terrassen einschließlich ihrer Überdachung dürfen bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze reichen.

- 2.1.4 Festgesetzte Baulinien und Baugrenzen dürfen zudem durch Kellerlichtschächte überschritten werden, wenn diese nicht über das Gelände ragen.

- 2.2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf im WA 1 und WA 2 durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO um 80 v.H. überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf im WA 3 durch oberirdische Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO um 61 v.H. und im WA 4 um 120 v.H. überschritten werden.

- 2.2.2 Die festgesetzte Grundfläche (inkl. der 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann im WA 3 und 4 durch bauliche Anlagen unter

der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,9 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,70.

2.3 Beim Nachweis der Grundfläche sind Gemeinschaftsflächen gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO mit heranzuziehen.

2.4 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe zu Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand, bei geneigten Dächern bzw. zu Oberkante Terrassenbrüstung bzw. Attika bei Flachdächern.

Im WA 1-4 betragen die maximalen Wandhöhen der Nebengebäude, Tiefgaragenrampen-Einhausungen und aller Garagen/ Carports 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1.1 Nebenanlagen als Gebäude sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen der Baugrundstücke zulässig.

3.1.2 Im WA 1 und 2 werden die Nebenanlagen auf der Ostseite der Hausgruppen auf 2,25 m Breite/ Hausgruppenhaus begrenzt. Sie sind mit Ihrer Rückseite jeweils in Flucht der gemeinsamen Grundstücksgrenze bzw. Außenwand eines Hausgruppenhauses anzuordnen.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im WA 3 und 4 zusätzlich folgende bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig:

- Fluchttreppen aus Tiefgaragen,
- Belichtungs- und Belüftungsschächte
- Lichtkamine für Tiefgaragen bis zu einer Einzelgrundfläche von je 6 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe bis zu 2,4 m.

3.3 Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Nebenanlagen unterzubringen oder in das Hauptgebäude bzw. die Fläche für Garagen/ Carports zu integrieren. Freistehende Abfallbehälter sind unzulässig. Im WA 1 sind die Müllbehälter am Tag der Leerung auf den festgesetzten Bereitstellungsflächen vorzuhalten.

3.4 Festgesetzte Garagen und Gemeinschaftsgaragen dürfen wahlweise auch als Carports errichtet werden. Stellplätze und Fahrradstellplätze dürfen überdeckt, jedoch nicht eingehaust werden (nur Stützen und Aussteifungsbauteile).

3.5 Die jeweils notwendigen Stellplätze und Garagen/ Carports sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im WA 2 sind Garagen auch innerhalb des Bauraums zulässig.

### **4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Hausgruppenhaus im WA 1 und WA 2 ist nur eine Wohnung zulässig.

### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die durch Planzeichen A.5.4 und A.5.5 gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der angrenzenden Anlieger (A) bzw. der Öffentlichkeit (ö) zu sichern.

## **6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine Gebäude zulässig. Dies gilt nicht für erholungs- und spielbezogene Gebäude in der westlichen Grünzone.

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

7.1 Sämtliche durch Planzeichen A.7.4.1 festgesetzten Bäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind, soweit keine Festsetzung der Art getroffen wurde, 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. Im Bereich der sonstigen privaten Gartenflächen sind die Pflanzen lt. D.1.1 nicht bindend, der Anteil an Nadelgehölzen darf jedoch nur max. 30 % betragen. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ist die Pflanzung von Nadelgehölzen unzulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

7.2 Bei neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche von min. 12 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Im Nahbereich von Verkehrsflächen sind Baumscheiben mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.

### **7.3 Gartenbegrünung**

Je 120 m<sup>2</sup> privater Gartenfläche ist mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Zwischenwerte sind ab 1,5 Bäume aufzurunden).

Durch Planzeichen A.7.4.1 festgesetzte Bäume auf privaten Grundstücken werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

7.4.1 Garagenwände, Einhausungen von Tiefgaragenrampen und Nebengebäude in Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, soweit sie nicht mehr als 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu begrünen (siehe auch A.7.4.3).

7.4.2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

7.5 Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung von 90 cm durchwurzelungsfähigem Erdreich zu überdecken.

7.6 Stell- und Parkplätze sowie Garagen/Carportvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä).

7.7 Vorgartenflächen sind vollständig zu begrünen. Flächen mit Kies, Schotter oder ähnlichem Belag, insbesondere mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

## **8. Zisternenpflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das Niederschlagswasser mindestens einer Dachseite ist zum Zwecke der Gartenbewässerung einer unterirdischen Sammelanlage mit Überlauf (Zisterne) zuzuführen.

## 9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen, Straßenschilder, Beleuchtungsmasten und Kabelverteilerkästen zu dulden.

## 10. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

VM-1: Baufeldfreimachung vom 1. Oktober bis 28. Februar.

VM-2: Erhalt ggf. Vergrößerung der randlichen Gehölzstrukturen.

CEF- 1: Temporäres Aufhängen von vier Nisthilfen für den Feldsperling in der nördlichen Baumreihe (bis zur Nutzung des Spatzenzentrums).

CEF-2: Anlage eines Spatzenzentrums in den Heckenstrukturen am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

## 11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme ist außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 427 der Gemarkung Massenhausen vorzunehmen. Auf dem derzeit intensiv genutzten Grünland soll eine artenreiche, planare Pfeifengraswiese auf sauer-feuchtem Standort (torfig aufgrund der Lage im Niedermoorgebiet) entstehen.

Herstellungsmaßnahmen:

Es erfolgt die Mahd unter Abtransport des Schnittguts im Spätsommer. Nach dem Schnitt erfolgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Streuwiesen (Artenliste Kimmer). Im zweiten und dritten Jahr wird diese Maßnahme (einschließlich der Ansaat) wiederholt.

Herstellungs- und Entwicklungspflege:

Die Fläche wird einmal pro Jahr im Spätsommer gemäht, das Schnittgut wird abtransportiert. Alternierend wird 20 % der Fläche von der Mahd ausgenommen, um Altgrasflächen über den Winter zur Verfügung zu haben.

Erfolgskontrolle:

Nach Umsetzung des Vorhabens und der Herstellungsmaßnahmen für die Ausgleichsfläche wird im dritten Jahr eine Herstellungskontrolle durchgeführt. Im Folgenden erfolgen Kontrollen der Entwicklung und der Pflege alle fünf Jahre. Nach Erreichen des Zielzustands muss eine Erfolgskontrolle inklusive Erfassung der Zielarten durchgeführt werden, die von der Unteren Naturschutzbehörde Freising geprüft wird.

Pflegemaßnahmen:

Nach Erreichen des Zielzustands auf der Fläche sind Pflegemaßnahmen notwendig, um den Zustand aufrechtzuerhalten. Erforderlich ist eine Mahd von 80% der Fläche einmal pro Jahr und der anschließende Abtransport des Mahdguts, sowie der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Ausschlusszeiten:

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen dürfen nur im Zeitraum 16. Juli bis Jahresende durchgeführt werden, um Wiesenbrüteregebiete nicht zu gefährden.

Eintrag ins Ökoflächenkataster:

Die Fläche, inklusive Zielzustand und Pflegemaßnahmen, ist in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt einzutragen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelung der BayBO wird durch die Baulinien und Baugrenzen des Bebauungsplans ersetzt.

### **2. Stellplätze**

Soweit durch Planzeichnung oder nachfolgenden Text keine eigenen Festsetzungen getroffen werden, gilt die örtliche Stellplatz- und Garagensatzung vom 29.10.2018. § 5 Abs. 5, 6 und 8 der Stellplatzsatzung wird durch den Bebauungsplan ersetzt.

Auf die in Nr. 1.9 der Anlage 1 zu § 3 der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung genannten Besucherstellplätze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wird verzichtet.

Die Obergrenze der Wohnfläche bei Hausgruppenhäusern von 150 m<sup>2</sup>/ 2 Stellplätze darf ausnahmsweise um 10 v.H. überschritten werden.

### **3. Einfriedungen**

Einfriedungen sind entsprechend der jeweils gültigen Satzung der Gemeinde über Einfriedungen zu erstellen.

### **4. Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände zwischen Reihenhäusern und aneinandergrenzenden Geschosswohnungen sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

### **5. Dachgestaltung**

#### **5.1 Die Dächer der Wohngebäude im WA 1-2 sowie die Dächer der Garagen/ Carports im WA 1 sind als mittensymmetrische Satteldächer mit 26° Neigung in Schuppendeckung auszuführen.**

Die Dächer der Nebenanlagen im WA 1-4 sind mit begrünten Flachdächern oder mit flach geneigten Pultdächern (max. 7°, Pultfirst bei angebauten Nebenanlagen am Hauptgebäude) auszuführen.

Aneinandergebaute Hausgruppenhäuser und Garagen/Carports sowie aneinandergebaute Nebenanlagen im WA 1 und 2 sind profiligleich in gleicher Wandhöhe, mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen.

#### **5.2 Dachaufbauten**

Gaube und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe von Flachdächern darf durch technisch notwendige Dachaufbauten (z.B.: Lüftungskamine, Aufzugsüberfahrten usw.) untergeordneter Größe (max. 5 v.H. der Dachfläche) um maximal um 2,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Dachrand einhalten.

## **6. Maßnahmen zur Energieerzeugung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**

- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens zur Hälfte mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 6.3 Solarmodule sind bei geneigten Dächern als zusammenhängende, klare Fläche (keine Abtreppungen) profilgleich ohne Abstand auf bzw. in das Dach einzubauen. Sonnenkollektoren und PV-Module auf Flachdächern dürfen aufgeständert sein, wenn sie die Attika nicht mehr als 50 cm überragen.

## **7. Sockelzone, Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe des Fertigfußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss darf max. 0,30 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Die Bezugshöhe selbst und die daraus resultierende Wand- und Firsthöhe sind unabhängig davon immer einzuhalten.

## **8. Gestaltung der Gebäude**

- 8.1 Materialien, Oberflächen  
Materialimitate (z.B. Kunststoffplatten mit Holzmaserung) sind unzulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen, Vogelschlag ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Grelle, fluoreszierende, glitzernde oder glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- 8.2 Farbgestaltung  
Fassaden sind in gebrochenen Farbtönen der Farben Weiß, Beige, Ocker oder Terracotta auszubilden. Innerhalb einer Hausgruppe sind nur Variationen desselben Farbtons zulässig.
- 8.3 Gestaltung der Garagen und Carports  
Garagen/Carports innerhalb einer zusammenhängenden Baugruppe sind bezüglich Bautyps, Konstruktion, Material und Gestaltung einheitlich auszubilden.

## **9. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen sind nur zur Herstellung eines einheitlichen Niveaus mit der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche zulässig.  
Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur innerhalb der Einfriedung bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter Geländeoberkante und bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

## **10. Immissionsschutz**

- 10.1 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,6$  aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmreduzierungs- bzw. -minderungs-technik entsprechen.

- 10.2 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmere Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (da die Vorbelastung nicht bekannt ist) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

## D. Hinweise durch Text

### 1.0 Freiflächengestaltung

- 1.1 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen (bei Tiefgaragen ist ein Systemschnitt mit Angaben zum Aufbau der Überschüttung darzustellen). Auf dessen Grundlage können nicht in der nachstehenden Pflanzliste aufgeführte Pflanzarten genehmigt werden, wenn der Ausschluss von Nadelgehölzen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen gem. B.I.8.1 beachtet wird.

zu pflanzende Bäume 1. Ordnung:

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

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 / Hecken

	Cornus sanguinea	- Hartriegel
	Corylus avellana	- Hasel
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
	Ligustrum vulgare	- Liguster
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Prunus mahaleb	- Steinweichsel
	Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
	Sambucus nigra	- Hollunder
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
	Insektennährgehölze wie z.B.	-Sieben Söhne des Himmels-Strauch

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
Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein, selbstkletternd
Engelmannii	

### 1.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

#### 1.2.1 Bäume 1. Ordnung

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 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 Wochenstubezeit von Fledermäusen (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

1.7 Die Baufeldfreimachung ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen (siehe VM-1 der saP).

1.8 Die randlichen Gehölzstrukturen, insbesondere im Westen und Norden des Geltungsbereiches sind zu erhalten und ggf. zu vergrößern (siehe VM-2 der saP).

1.9 In der nördlichen Baumreihe (bis zur Nutzung des Spatzenzentrums) sind temporär vier Nisthilfen für den Feldsperling aufzuhängen (CEF-1 der saP).

- 1.10 Im östlichen Teil des Geltungsbereichs, möglichst in Nähe des ehemaligen Brutvorkommens, ist ein Spatzenzentrum gemäß Ausführungen der saP anzulegen (CEF-2 der saP).
- 1.11 Spielplätze  
Für den Spielplatznachweis der Bauräume 1-3 im WA 3 darf der öffentliche Kinderspielplatz an der Westgrenze des Geltungsbereiches herangezogen werden.
- 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. 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 Durch die landwirtschaftliche Nutzung der im Osten benachbarten Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.
- 3.2 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 Wohnbebauung 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- und Stromleitungen 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 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 Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.11.2015 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2017 bis 21.06.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 20.02.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2017 bis 21.06.2017 öffentlich ausgelegt..
4. Mit der Bebauungsplanfassung vom 21.07.2021 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs.3 Satz 1 und 3 BauGB in der Zeit vom .....2021 bis zum .....2021.
5. Mit der Bebauungsplanfassung vom 24.10.2022 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs.3 Satz 1 und 3 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis zum .....2023.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom .....den Bebauungsplans Nr. 111 gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .....2023 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt  
Neufahrn b. Freising, den.....

Siegel

.....  
Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ wurde am .....gem. § 10 Abs.3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 b. Freising, den.....

Siegel

.....  
Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister