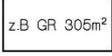
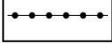
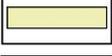


Bebauungsplan Nr.133 „Nord-West II - Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ für das Gebiet östlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nord-West I“ sowie westlich und südlich anschließend an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit landwirtschaftlichem Betrieb und nördlich an den Weidenweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Neufahrn, Gemarkung Neufahrn, Landkreis Freising. Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr. 437 (T), 438/2 (T), 439/17, 479 (T), 481 (T), 684/T

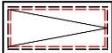
Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt aufgrund der §§1-4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom.....als Satzung.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich**
 - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.
Ausgeschlossen werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1  Höchstzulässige Grundfläche in m² innerhalb der Baugrenzen
 - 3.2  Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der *natürlichen/ geplanten* Höhe (±0,00 = 563,70 m ü.NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1  Baugrenze
 - 4.2  Baulinie
 - 4.3  Abgrenzung Art und Maß der Nutzung
- 5. Verkehrsfläche**
 - 5.1  Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.3  Verkehrsberuhigter Bereich gem. Nr. 6.3 Anlage PlanV

6. Ruhender Verkehr I Garagen und Stellplätze

6.1  Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen

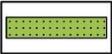
6.2  Tiefgaragenabfahrt

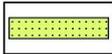
6.3  Garagenzufahrt

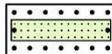
6.4  Flächen für Stellplätze auf Privatgrund

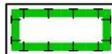
6.5  Fahrradabstellanlagen

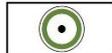
7. Grünflächen

7.1.  Private Grünfläche, Straßenbegleitgrün

7.2  Öffentliche Grünfläche

7.3  Private Grünflächen mit Umgrenzung

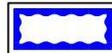
7.4  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.5  Vorhandene, zu erhaltende Bäume

7.6  Neu zu pflanzende Großbäume, 1. Wuchsordnung
lt. Artenliste 7.10.1, in ihrer Lage veränderbar

7.7  Neu zu pflanzende Großbäume, 2 und 3. Wuchsordnung
lt. Artenliste 7.10.2, in ihrer Lage veränderbar

8. Wasserflächen

8.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

9. Sonstiges

9.1  Maßzahl in Metern

B Festsetzungen durch Text

1.0 Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die entsprechend ausgewiesene Fläche festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) "Soziale Einrichtungen und Wohnen" gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) sind nicht zugelassen.

In den Quartieren WA 1, WA 2.1, 2.3, 3.1, 3.3, 4.1 ist Geschosswohnungsbau zulässig. In den Quartieren WA 2.2, 3.2, 4.2 und 5.2 sind Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau zulässig. In den Quartieren WA 5.1, 6.1 und 6.2 sind neben Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern auch Doppel- und Einfamilienhäuser zugelassen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Fläche für Gemeinbedarf (Soziale Einrichtungen mit Wohnen) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird das Maß der Nutzung durch die höchstzulässige Grundfläche GR sowie die Wandhöhe WH mit Planzeichen festgesetzt.

Die zulässige festgesetzte Grundfläche GR I darf durch Garagen und Stellplätze PKW und Fahrräder mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 80% überschritten werden.

2.2 Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Bei IV Vollgeschossen wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 12,50 m festgesetzt, bei III Vollgeschossen wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 9,50 m festgesetzt, bei II Vollgeschossen wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,50 m festgesetzt. Für das Quartier „Soziale Einrichtungen und Wohnen“ wird die zulässige Wandhöhe differenziert bei IV Vollgeschossen mit 12,50 m bzw. bei III Vollgeschossen mit 10,00 m festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von $\pm 0,00 = 460,00 \text{ m ü. NN}$. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.0 Bauweise

Die innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete zulässige Bauweise ist durch die Planzeichnung festgesetzt.

4.0 Bauliche Gestaltung

4.1 Dachgestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet werden für alle Gebäude ab 3 Vollgeschossen begrünte Flachdächer (Ökologischer Ausgleich und Artenschutz) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° festgesetzt. Bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen sind neben begrünten Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° ebenso geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 27° - 36° zulässig. Bei Zusammenbau auf der Grundstücksgrenze, sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen und ebenerdigen Anbauten, ist gleiche Dachform und Dachneigung zwingend. Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind naturrote Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Breite von 0,75 m und maximalen Länge von 1,2 m zulässig. Die Anordnung von Dachgauben ist nur bei Dächern mit mehr als 30° Dachneigung zulässig. Dachgauben dürfen eine max. Breite von 1,2 m und eine max. Höhe von 1,35 m besitzen. Die Belichtung von Dachgeschossen darf jeweils nur mit Dachflächenfenstern oder Dachgauben vorgenommen werden. Die Anordnung von Dacheinschnitten ist unzulässig.

Flachdächer festgesetzt. Für die Dachflächen im WA 1 "Soziale Einrichtungen und Wohnen" werden begrünte (Ökologischer Ausgleich und Artenschutz) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5°

4.2 Fassadengestaltung im Hinblick auf Klimaanpassung & Klimaschutz

Es sind nur helle und gedeckte Putzfassaden oder Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Fotovoltaik an Fassaden ist zulässig, wenn eine Blendwirkung ausgeschlossen werden kann. Sonstige Fassadengestaltungen unterliegen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

4.3 *Verkehrsflächen*
Für die festgesetzten Verkehrsflächen sind helle Materialien bzw. eine Asphaltdecke mit hellen Mineralgemischen zu verwenden (SRI-Wert Solar Reflectance Index von mehr als 0,35).

4.4 *Animal Aided Design*
An allen Neubauten wird der Einbau von Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter festgesetzt. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Nist- und Fledermauskasten aufzuhängen und langfristig zu unterhalten. Die Kästen sind mindestens 3 - 4 m über dem Boden sicher an einer Wand zu verankern oder können auch in diese integriert werden.
Die Anbringung darf ausschließlich auf der wetterabgewandten Seite der Fassade stattfinden. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Die Nistmöglichkeiten und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten. Die Planung ist mit dem einzubindenden ökologischen Fachbüro abzustimmen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Glaselementen über 5 m² in Fassaden, Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen, Treppenhäuser durch geeignete Maßnahmen das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nicht zulässig sind flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen.

5.0 **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung zulässig, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut sind. Nebenanlagen dürfen die zulässige GR I + II nicht überschreiten. Gartengerätehäuschen aus Holz sind bis zu einer Größe von 12 Kubikmetern zulässig.

5.2 Bewegliche Abfallbehälter sind im Falle der Errichtung von Geschosswohnungen vorzugsweise in den Tiefgaragen oder als oberirdische Sammelstelle anzuordnen. Es ist dabei darauf zu achten, dass die Sammelstellen nicht in unmittelbarer Nähe von Fenstern errichtet werden. Im Falle der Errichtung von Reihenhäusern und bei Einzel- und Doppelhäusern sind bewegliche Abfallbehälter als Einzeltonnen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Oberirdische Abstellplätze und Sammelstellen für Abfallbehälter sind einzugrünen.
Für das Bauquartier "Flächen für den Gemeinbedarf" (Soziale Einrichtungen mit Wohnen) sind die beweglichen Abfallbehälter als oberirdische Sammelstellen anzuordnen.

5.3 *Energiedach*
Anlagen und Einrichtungen auf Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und dürfen sich nicht ausschließen. Solaranlagen sind mit einer Neigung zwischen 0 und 15 Grad zulässig. Dachaufbauten für technische Anlagen sind bis maximal 10 % der Dachflächen zulässig.

5.4 Tiefgaragen außerhalb nicht überbauter Flächen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 1.00 m zu errichten und zu begrünen. Die Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einem geschlossenen Rampenbauwerk mit Vordach zu überbauen. Stellplatzflächen auf Privatgrundstücken dürfen nicht asphaltiert werden.

- 5.5 Bei der Errichtung von Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahrten und ggf. der Anordnung sonstiger oberirdischer Stellplätze dürfen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm, Lichtimmissionen (Blendwirkung) sowie belastete Abluft entstehen. Bei Vorlage eines Bauantrages oder bei einem Antrag im Genehmigungsverfahren sind für die Tiefgaragenein- und –ausfahrten schalltechnische Untersuchungen bzw. entsprechende Nachweise zur Vermeidung von Blendwirkungen vorzulegen. Die Lage von TG-Abfahrten kann aus entwurfsbedingten Gründen angepasst werden.
- 5.6 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Fassung 29.10.2018).
- 6.0 Einfriedungen**
- 6.1 *Einfriedungen*
Einfriedungen von privaten Baugrundstücken an den Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen ohne Sockel – zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) sind nicht zulässig. Soweit Heckenelemente aus gestalterischer Sicht in Abschnitten zur Verwendung kommen, sind Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Geschnittene Hecken dürfen die Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.
- 6.2 Baugrundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.
- 7.0 Landschaft und Grünordnung**
- Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.04.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in den Bebauungsplan integriert. Festsetzungen zur Grünordnung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 16, 20, 24, 25 BauGB, Art 3 (2) BayNatSchG und Art. 91 BayBO getroffen.
- 7.1 *Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.
Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Eigentümerwege sind ebenso mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 7.2 *Straßenbegleitgrün*
Die privaten Grünstreifen gemäß A. 7.1 entlang der Haupterschließungsstraße werden alleinartig mit Bäumen bepflanzt und dürfen nicht eingezäunt werden. Sie dienen auch zur Muldenversickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Erschließung. Es ist autochthones, dem Standort angepasstes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, Mähgut ist nach ein paar Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.
- 7.3 *Private Grünflächen - Gemeinschaft*
Die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen gemäß A. 7.2 sind in parkartiger, offener Weise zu gestalten. Die Bepflanzung mit Gehölzen ist so durchzuführen, dass je 100 m² Pflanzfläche mindestens ein Großbaum gepflanzt wird und 25% der Fläche als Strauchpflanzung erfolgt. Geschnittene Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Sie dienen zur Muldenversickerung des Oberflächenwassers der WA Quartiere.
- 7.4 *Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken*
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Kiesbeete und Schottergärten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind mineralische Substratmischungen mit Oberboden bzw. Kompostanteil zur Etablierung dauerhafter blühreicher Mischpflanzungen. Großflächige Zierrasenflächen (größer 200 m²) sind unzulässig.
- 7.5 *Nicht überbaute Flächen auf öffentlichen Grundstücken*
Für Wiesenflächen sind autochthone Ansaatmischungen zu verwenden. Es ist autochthones, dem Standort angepasstes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind ein bis zweimal pro Jahr zu mähen, Mähgut ist nach ein paar Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

- 7.6 *Notwendige Zufahrten und Wege*
Notwendige Zufahrten und Wege zum Hauptgebäude sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig auszuführen - Hauszuwegung max. 1,50 m Breite, Grundstückszufahrt max. 3,50 m Breite.
- 7.7 *Stellplätze*
Private und öffentliche Stellplätze sind zu begrünen, ab dem 4. Stellplatz ist mind. ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 7.8 *Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen*
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen.
- Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.
- 7.9 *Baumpflanzungen*
Pro angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein prioritär heimischer, standortgerechter und klimatisch angepasster Laubbaum oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Im Bereich der Reihenhäuser und der Tiefgarage sind Bäume 2. und 3. Ordnung zu verwenden. Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind Bäume 1. und 2. Ordnung zu verwenden. An allen anderen Standorten sind Bäume 2. Ordnung oder Obstbäume zu verwenden. Kugelbäume sind nicht zulässig.
Der Wurzelraum von Gehölzen ist gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.
- 7.10 Gehölzpflanzung
- 7.10.1 *Gehölzpflanzung Bäume entlang Haupteinfahrt*
Für diese Bepflanzung sind alle Bäume der 1. und 2. Ordnung der GALK – Liste. Mindestpflanzqualität: Alleebaum, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.
- 7.10.2 *Gehölzpflanzung Bäume*
Es sind heimische; alternativ klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.
- 7.10.3 *Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen*
Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Arten die als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, sind grundsätzlich zu bevorzugen. Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 100 cm.
- 7.10.4 *Gehölzpflanzung - lockere raumbildende Gehölzpflanzung*
Bei dieser Gehölzpflanzung sind 20 % der Gehölze als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, bei Obstbäumen auch kleinere Qualitäten möglich.
- 7.11 Zum Schutz der Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 (Fassungsdaten: 2014-07) und die RAS-LP4 (Fassungsdaten: 1999) zu beachten.
- 7.12 *Dachbegrünung*
Die Flachdächer der WA Quartiere einschließlich Dachflächen der TG-Zufahrt, ausgenommen Dachterrassen sind mit einem mindestens 10 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv oder als Biodiversitätsdach dauerhaft zu begrünen. In einer Kombination mit einer Dachbegrünung sind ebenso Dach-Fotovoltaikanlagen zulässig. Zur Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach zulässig.
- Die Flachdächer des WA Quartiers "Soziale Einrichtungen und Wohnen" sind mit Ausnahme von Dachterrassen mit einem mindestens 15 cm bis 60 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu

versehen und als Biodiversitätsdach (Höherwertige Extensivbegrünung oder Einfache Intensivbegrünung) dauerhaft zu begrünen. Der Vegetationsbestand muss wechselhaft dicht sein und teilweise offene sandig-kiesige Oberflächen mit nur geringer Vegetationsdeckung aufweisen. Zudem sind Strukturelemente (Biodiversitätsbausteine) vorzusehen. Eine alleinige Sedumbegrünung mit Strukturelementen ist nicht zulässig.

7.13

Fassadenbegrünung

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

7.14

Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

7.15

Spielplätze

Die Spielplätze sind gemäß DIN 18034 zu errichten. Es gilt die "Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze, die Ablösebeträge für Kinderspielplätze und die Herstellung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen (Kinderspielplatzsatzung) vom 11.04.2005 geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 25.05.2009". Diese Satzung regelt die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze, die Herstellung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen sowie die Ablöseleistung für Kinderspielplätze im Sinne des Art. 8 (BayBO). Die Kleinkinderspielplätze von 0 bis 6 Jahren auf den jeweiligen Grundstücken der Geschossbauten anzuordnen.

25.05.2009

Ablöseleistung sind

8.0.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1

Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Die Baufeldfreimachung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen darf mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08 stattfinden.

Zum Gehölzbestand, der im Süden an das Plangebiet angrenzt, muss aus artenschutzrechtlichen Gründen ein Sicherheitsbereich von 50 Metern eingerichtet werden. Dort sind Baumaßnahmen nur im Zeitraum von 01.08. bis 31.01. zulässig. Der Beginn der Bautätigkeit kann auf den 01.05. eines Jahres vorverlegt werden, falls zu diesem Zeitpunkt durch die ökologische Baubegleitung in der Saatkrähenkolonie im südlichen Gehölzbestand kein Brutgeschehen beobachtet werden kann. In diesem Sicherheitsbereich sind nächtliche Arbeiten mit künstlichem Licht nur im Zeitraum 01.08. bis 31.01. erlaubt.

8.2

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF- Maßnahmen (vgl. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Fachbüro Biologie mit Stand vom 02.10.2021)

Bei den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahmen) handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von §44 V BNatSchG.

CEF-Maßnahme für die Feldlerche:

Für die Beeinträchtigung eines Reviers der Feldlerche wird im engen, räumlichen Zusammenhang eine auf Dauer angelegte, produktionsintegrierte Maßnahme zur Aufwertung des bestehenden Lebensraums vor Aufnahme der Bautätigkeit durchgeführt.

8.3

Ökologische Baubegleitung, Funktionskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen

Die CEF- Maßnahmen sind spätestens mit Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen und in einem Bericht zu dokumentieren. Für Baumaßnahmen ist von Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person einzubinden. Die ökologische Baubegleitung ist zu dokumentieren.

9.0

Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die Kompensationsberechnung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

C

Hinweise durch Planzeichen

1.



Bestehende Grundstücksgrenze

2.



Neue vorgeschlagen Grundstücksgrenzen

D Hinweise durch Text

1. In der südlichen Nachbarschaft direkt angrenzend an WA 6.1 und 6.2 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Mit betriebsbedingten Immissionen ist zu rechnen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet sind bis zu einem Radius von ca. 29 m zu vermuten. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortüblichen Umfang hinzunehmen.
2. Energie und Klimaschutz
Zum Bebauungsplan wird ein Energiekonzept erstellt, wonach alle Gebäudes als *KfW 40-Energieeffizienzhäuser* zu errichten sind. Darauf aufbauend wird ein zentrales Wärmeversorgungskonzept aufgebaut. Die daraus abzuleitenden Verpflichtungen sind umzusetzen. Stromgewinnung durch die Sonne ist durch die Nutzung der Dachflächen als Energiedächer vorgesehen- siehe hierzu entsprechende Festsetzungen.
3. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
Wasserwirtschaft
Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Es wurden Flächen für die Versickerung festgesetzt. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

Niederschlagswasserentsorgung
Das Niederschlagswasser ist dezentral über eine Mulden- / Rigolenanlage zu versickern. 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, TRENGW und TREN OG) zu beachten.
4. Grünordnung
 - 4.1 *Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan*
Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Er dient der Abstimmung der privaten und öffentlichen Grünflächenplanungen.
 - 4.2 *Baumstandorte und Baumschutz*
Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass pro Baum mind. 10-12 m² Vegetationsfläche gesichert werden. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung zu beachten (DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten).
 - 4.3 *Pflanzliste*
Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftigerpflanzenarten>.

Pflanzenauswahl

Gehölzpflanzung Bäume
Pflanzenauswahl beispielhaft:

Bäume 1. Ordnung

a. heimische Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche

Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

b. nicht heimische Bäume

Castanea sativa	Edelkastanie/ Ess-Kastanie
Juglans regia	Walnuss

Bäume 2. und 3. Ordnung

a. heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn 2. Ordnung
Alnus incarna	Grau-Erle 2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche 2. Ordnung
Malus sylvestris	Holz-Apfel 3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel 3. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche 2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche 3. Ordnung
Salix spec.	Weiden in Arten und Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere 3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling 2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata *	Eibe

b. nicht heimische Bäume

(nur zur gärtnerischen Gestaltung im Baugebiet, nicht zur Randeingrünung bzw. Ortsrandeingrünung)

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum / Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia spec.	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus spec.	Mehlbeere in Sorten
Tilia spec.	Linde in Sorten

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen

Pflanzenauswahl beispielhaft:

a. Sträucher heimisch

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche *
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *
Heptacodium miconioides	Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch
Euodia hupehensis	Tausendblütenstrauch

b. Ziersträucher (nicht heimisch)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Forsythia europea *	Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch /Gartenjasmin
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelia

Arten für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

*Gehölzpflanzung - Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung
Pflanzenauswahl beispielhaft:*

Selbstklimmer

Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Pharthenocissus quinquefolia *	gewöhnlicher Wilder Wein *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitziige Jungfernebe / Kletterwein *

Gerüstkletterer

Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt / Jelängerjelieber *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Saatgut

- In den Sickermulden Saatgutmischung aus regionaler Herkunft "Ansaatmischung für Sickermulden und wechselfeuchte Standorte".
- Außerhalb der Sickermulden: Wiesenansaat oder Blumenrasen.
- Im Innenhof: Gebrauchsrasen.

4.4

Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

5.

Besonderer Artenschutz

Vogelschlag

Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag. Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sind schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung zu berücksichtigen. 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 wirkungs-voll Vogelanprall verhindern. Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15cm sein. Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit maximal 10 bis 15 cm Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz. Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschiedene reflektierende Vegetation). Im Zusammenhang mit Vogelschlag wurde die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" publiziert. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar: www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf

Fremdlicht

Es muss geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können. 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 dürfen 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 ist ganz zu verzichten. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sind mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) zu versehen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED- Lampen müssen in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen darf nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem ist darauf zu achten, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

6.

Denkmalschutz und Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

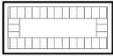
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

E

Kennzeichnung

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

