

Gemeinde Neufahrn bei Freising

# Bebauungsplan Nr. 95 „Neufahrn-Ost“ Gemeinde Neufahrn

Mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen



**ENTWURF**

Stand 25.10.2016



## Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 95 „Neufahrn-Ost“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen

**AUFTRAGGEBER:** Gemeinde Neufahrn  
Bahnhofstraße 32  
85375 Neufahrn

**AUFTRAGNEHMER:** Planstatt Senner  
Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29  
e-mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)

Planstatt Senner  
Büro München  
Holzstraße 47  
80469 München  
Tel. 089 / 41179292  
e-mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)

Projektleitung:  
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:  
Claudia Wolf, Landschaftsarchitektin, (Büro München)  
Nicole Schneider, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur (Büro Überlingen)  
Sabine Geerds, Dipl. Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung (Büro Überlingen)

Projekt-Nr. 1145 / 1658

## Inhalt

1.	Verfahrensvermerke.....	5
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
2.4	Rechtsgrundlagen.....	7
2.5	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
2.6	§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
2.7	§ 3 Ausnahmen und Befreiungen.....	18
2.8	§ 4 Ordnungswidrigkeiten .....	18
2.9	§ 5 Inkrafttreten .....	18
3.	Hinweise .....	19
3.4	QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN.....	19
3.5	ALTLASTEN.....	19
3.6	ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE.....	19
3.7	GRUNDWASSERSCHUTZ .....	19
3.8	RICHTFUNKTRASSE .....	19
3.9	EMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT .....	19
3.10	EMISSIONEN VON DER STAATSSTRASSE 2035 AUSGEHEND .....	19
3.11	NISTKÄSTEN FÜR GEBÄUDEBRÜTER.....	19
3.12	BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN .....	20
3.13	HANDLUNGSHILFE FÜR DEN UMGANG MIT GEOGEN ARSENHALTIGEN BÖDEN .....	20
3.14	BODENSCHUTZ .....	20
3.15	ZUGÄNLICHKEIT VON NORMEN.....	20
4.	Abstandsflächen und Örtliche Bauvorschriften .....	21
4.4	Rechtsgrundlagen.....	21
4.5	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	21
4.6	§ 2 Abstandsflächen .....	21
4.7	§ 3 Örtliche Bauvorschriften.....	21
4.8	§ 4 Ausnahmen.....	24
4.9	§ 5 Ordnungswidrigkeiten .....	24
4.10	§ 6 Inkrafttreten .....	24

5.	Begründung .....	25
5.4	Erfordernis der Planaufstellung.....	25
5.5	Entwicklung aus der übergeordneten Planung .....	25
6.	Anlagen.....	51
6.4	Anlage I - Pflanzlisten .....	51

# 1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .. hat in der Zeit vom 23.01.2015 bis 25.02.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom 23.01.2015 bis 25.02.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis... Beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Neufahrn, den

Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Neufahrn, den

Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neufahrn, den

Bürgermeister

(Siegel)

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bayrischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588), BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. Des BayVerfGS – Vf. 14-Vii-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 – vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796) BayRS 2020-1-1-I; zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

### 2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgeblich.

### 2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.1.1. In den Bereichen WA1, WA2, WA3, WA3a, WA3b, WA4 und WA12 sind die allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2. In den Bereichen WA1, WA2, WA3, WA3a, WA3b, WA4 und WA12 sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3. In den Bereichen WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10 und WA11 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

##### 1.2. Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2.1. In den Bereichen MI1, MI2, MI3 und MI4 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes) in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2. In den Bereichen MI1, MI2, MI3 und MI4 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den nicht durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 20 BauNVO

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ-1), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Gebäudehöhe definiert. Dabei wird für Gebäude mit geneigten Dächern, die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) und für Gebäude mit Flachdächern die Gebäudehöhe (GH) und die Gebäudehöhe für Anbauten (HbA) – differenziert in den einzelnen Bereichen und teilweise differenziert in den einzelnen Baufeldern – gemäß [der Tabelle auf der Planzeichnung](#) festgesetzt.
- 2.2. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird in den Bereichen WA1, WA2 und WA4 eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 für das Maß der baulichen Nutzung, hier die Grundflächenzahl für das Hauptgebäude (GRZ-1), festgesetzt. Folgende Grundflächenzahlen für Hauptgebäude (GRZ-1) sind zulässig – siehe auch Planzeichnung.
  - WA1 und WA4 auf 0,45
  - WA2 auf 0,5
- 2.3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (GRZ-2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 in den Bereichen WA1, WA2, WA4, WA7 und WA8 zulässig. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- 2.4. Bei der Ausnutzung der festgesetzten Zahl der maximalen Geschosse ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Als Dachgeschoss gilt ein Geschoss mit einer Grundfläche von maximal 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses.
- 2.5. Befestigte Flächen wie Stellplätze, Terrassen, Zugänge, Zufahrten werden, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt sind, nur zu 50% auf die GRZ-2 angerechnet.
- 2.6. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe um [maximal 0,5 m](#) können zugelassen werden, sofern bei einer Hausgruppe einheitlich von der festgesetzten Höhe abgewichen werden soll.
- 2.7. Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit Flachdach die Höhe zwischen Oberkante Attika des obersten Geschosses und der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die jeweilige zulässige Gebäudehöhe ist der Tabelle auf der Planzeichnung zu entnehmen. Für untergeord-

nete technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf max. 15 % Dachfläche zulässig. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf durch die untergeordneten technischen Aufbauten um max. 2,00 m überschritten werden.

2.8. Die Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Höhe zwischen der Oberkante des Firstes und der tatsächlich vorhandenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die jeweils zulässige Firsthöhe ist der Tabelle auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2.9. Die Gebäudehöhe für Anbauten (HbA) ist die Höhe zwischen der Oberkante der Attika des Anbaus und der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die jeweils zulässige Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt.

3.2. Baulinie: In den Bereichen mit einer festgesetzten Baulinie ist diese in allen Geschossen einzuhalten.

3.3. Baugrenze: Ein Überschreiten der Baugrenze durch vortretende Bauteile, untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 BayBo ist zulässig.

### 4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V. micht § 22 BauNVO

4.1. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

4.2. Es werden folgende Bauweisen gemäß den Einträgen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt:

4.2.1.offene Bauweise,(E) – nur Einzelhäuser zulässig.

4.2.2.offene Bauweise,(H) – nur Hausgruppen zulässig.

4.2.3.offene Bauweise, (D) – nur Doppelhäuser zulässig.

4.2.4.offene Bauweise, (O) – Einzelhäuser / Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4.2.5.geschlossene Bauweise, (G) - Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

4.2.6.abweichende Bauweise (A1) – nur Hausgruppen zulässig, dabei sind die Hauptbaukörper auf den östlichen und / oder westlichen Grundstücksgrenzen zulässig

### 5. Stellung der baulichen Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Plan eingetragenen Gebäudestellungen sind durch die Baugrenzen und Baulinien vorgegeben und verbindlich.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Gebäude wird im WA1, WA2 und WA4 auf max. eine Wohnung pro Gebäude beschränkt. Im WA3, WA3a, WA3b und WA12 sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. In den sonstigen Bereichen gibt es keine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten.

7. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 u. 23 Abs. 5 BauNVO

7.1. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig.

7.2. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten sind entsprechend der Einträge in der Planzeichnung anzuordnen. Dabei müssen nebeneinanderliegende Zufahrten einen Mindestabstand von 5 m aufweisen.

7.3. Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m Erdüberdeckung einschließlich der erforderlichen Drainagen auszuführen.

7.4. Im WA5, WA6, WA8, WA9, WA10 und WA11 sind die Besucher-Kfz-Stellplätze außerhalb der Tiefgaragen vorzusehen, dabei gilt folgender Schlüssel: für 5 Wohnungen ist mindestens je ein Besucher-Kfz-Stellplatz vorzusehen. [Die Besucher-Kfz-Stellplätze sind gemäß „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen“ vom 23.07.2004 \(Stellplatz und Garagensatzung\) der Gemeinde Neufahrn zu begrünen. Die Besucherstellplätze ergänzen die Stellplätze, die gemäß der Stellplatz und Garagensatzung der Gemeinde Neufahrn für Mehrfamilienhäuser herzustellen sind.](#)

8. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung [sind](#) Flächen für die Versorgung des Plangebietes mit Strom festgesetzt.

9. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO

[Je](#) eine Nebenanlage als Gebäude ist auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zulässig. Im WA3, WA3a, WA3b und WA12 ist die Größe dieser Nebenanlage auf max. 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum pro Grundstück beschränkt. Im WA1, WA2 und WA4 ist die Größe auf max. 12 m<sup>3</sup> umbauter Raum pro Grundstück beschränkt.

## 10. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf eine maximale Höhe von 0,30 m über der Straßenachse nicht überschreiten. Die Straßenachse bezieht sich auf die Mittlere Höhe der **angrenzenden Erschließungsstraße**. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der das Gebäude erschlossen wird.

## 11. Verkehrsflächen, Fläche für das Abstellen von Fahrrädern und Anschluss von Flächen an die Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

11.1. Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung differenziert festgesetzt als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb:

- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplätze
- Fuß- und Radweg
- Quartiersplatz
- Fußweg mit untergeordneter Erschließungsfunktion,
- Flächen für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Tage der Abholung
- Verkehrsgrün

11.2. Entsprechend der gemeindlichen Fahrradabstellsatzung vom 25.01.05 sind Fahrradabstellplätze auf den Baugrundstücken anzulegen.

## 12. Retention von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

12.1. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser (straßenbegleitende öffentliche Versickerungsgräben) sind stets offen zu halten. Sie dürfen nur im Bereich der eingetragenen Zufahrten mit einem betonierten Durchlass (freier Querschnitt 0,3 m<sup>3</sup>) unterbrochen werden. Die Versickerungsflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen – eine Ansaat mit geeigneten Saatgutmischungen wird empfohlen.

12.2. Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke über eine belebte Oberbodenschicht zu versickern. Wo möglich soll das anfallende Niederschlagswasser den Versickerungsflächen entlang der Wohnstraßen zugeführt werden. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte nicht zulässig.

12.3. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Freising ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

### 13. Flächen für Abfallbeseitigung § 9 Abs. 1. Nr. 14 BauGB

Im Plangebiet sind Standorte für öffentlich zugängliche Wertstoffsammelbehälter festgesetzt, die genauen Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen und der Zuwegung zu Gartenflächen sowie zu den Gewerbehöfen (MI1, MI2 und MI3) werden Flächen für Leitungsrechte bzw. Flächen für Geh- und Leitungsrechte für Anlieger und in Teilbereichen auch Gehrechte für die Öffentlichkeit festgelegt (siehe Planeintrag). Die Flächen sind zusätzlich durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

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

#### 15.1. CEF-Maßnahme für die Feldlerche: Anlage von Lerchenfenstern

15.1.1. Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind Lerchenfenster anzulegen. Hierbei handelt es sich um künstliche Kahlstellen von rund 20 m<sup>2</sup> innerhalb von Ackerflächen, die durch das kurzzeitige Anheben der Sämaschine während der Aussaat „angelegt“ werden.

15.1.2. Im räumlich funktionalen Zusammenhang des Plangebietes sind 18 Lerchenfenster für rechnerisch sechs Lerchenpaare anzulegen.

15.1.3. Die Lerchenfenster sind rechtzeitig anzulegen und müssen vor Beginn des Eingriffs wirksam sein.

15.1.4. Bei der Gestaltung des neuen Spiel- und Bolzplatzes auf der Ostseite des Kurt-Kittel-Rings sind die artenschutzrechtlichen Belange und die Lebensraumansprüche der Feldlerche zu berücksichtigen. Insbesondere in der östlichen Hälfte ist auf die Aufstellung von festen Spielgeräten und auf die Pflanzung von Hecken (Kulissenwirkung!) zu verzichten.

#### 15.2. CEF-Maßnahme für die Goldammer; Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme: Feldgehölz entlang des bestehenden Radwegs

15.2.1. Als CEF-Maßnahme für die Goldammer sind entlang des bestehenden Radwegs Sträucher gemäß der Pflanzliste 3 im Anhang zu pflanzen. Die Sträucher sind im Verbund zu pflanzen.

Pflanzqualität 2xv mB; 100-150cm, außer Pfaffenhütchen und Liguster (mind. 150cm) sowie Purpur-Weide (60/100).

15.2.2. Das Pflanzgebot sieht eine naturnahe Entwicklung von im Pulk gepflanzten Feldgehölzstrukturen vor. Die Entwicklungsfläche sollte lückenhaft bepflanzt werden. Auf entsprechende Sichtachsen ist Rücksicht zu nehmen (Lücken im Umfeld der Wohnbebauung). Purpur-Weiden sind dabei randlich zu pflanzen, das Pfaffenhütchen hingegen zentral.

15.2.3. Die Feldgehölze sind rechtzeitig anzulegen und müssen vor Beginn des Eingriffs als Ausgleichsmaßnahme wirksam sein.

#### 15.3. Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der Tiergruppe Fledermäuse

15.3.1. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind Bau- oder Abrissmaßnahmen in der Zeit zwischen 1. Oktober und 31. März durchzuführen. Im Falle von Veränderungen der Gebäude außerhalb dieser Zeitperiode sollten die Gebäude kurz vor den Maßnahmen erneut auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren überprüft werden (siehe Kurzgutachten zur Fledermausfauna vom 20.08.2013).

#### 15.4. Öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie private Stellplätze und Zuwege

15.4.1. Öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie private Stellplätze und Zuwege sind, wo unter Beachtung der Barrierefreiheit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In Frage kommen z.B. (Poren-)Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen und wassergebundene Beläge. Als (gering) wasserdurchlässige, barrierefreie Materialien kommen z.B. Plattenbeläge und glatte Pflasterungen in Frage. Es gelten die Regelungen des § 4 der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen“ der Gemeinde Neufahrn vom 23.07.2004.

#### 15.5. Zulässige Dachinstallationen sind beispielsweise Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffteile. Dachinstallationen aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei sind unzulässig.

#### 15.6. Schutz des Mutterbodens

15.6.1. Der Mutterboden ist getrennt auszubauen, zwischenzulagern und als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (§202 BauGB).

#### 15.7. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Baumschutz und Baumfällarbeiten

15.7.1. Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LG 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu achten.

- 15.7.2. Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zum Freiräumen der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.
- 15.8. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Bodenschutz / Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden
- 15.8.1. Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) muss ausschließlich auf bereits überbauten, versiegelten Flächen, oder aber auf Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
- 15.8.2. Auf eine flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist gem. der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu achten.
- 15.8.3. Fußwege und Feuerwehrezufahrten außerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
- 15.8.4. Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Erdmassenausgleich zwischen Bodenauftrag und Bodenabtrag vor Ort ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.
- 15.8.5. Vermeiden der Minderung von Deckschichten
- 15.8.6. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau mit leichtem Gerät ist sicherzustellen (DIN 18300 „Erdarbeiten“ / 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, 19731 „Bodenbeschaffenheit -Verwertung von Bodenmaterial“ und 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“).
- 15.8.7. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.
- 15.9. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Beleuchtungsanlagen
- 15.9.1. Die Straßen- und Außenleuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, dabei ist jedoch die DIN 18024-1 „Barrierefreies Bauen“ zu beachten.
- 15.9.2. Es sind möglichst niedrige Lichtmasten vorzusehen. Die Leuchtschirmen sind ohne Seitenlicht und mit einer Nachtsteuerung zur Lichtabsenkung zu installieren, insbesondere weil es sich hier um eine Randlage zur freien Landschaft handelt. Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind Natrium-Niederdruckdampflampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden.

15.10. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Vorkehrungen gegen Vogelschlag

15.10.1. Bei Neubauten sind großflächige Fenster sowie Glas- und Spiegelfassaden entsprechend dem Stand der Technik in einer gegen Vogelschlag sicheren Bauweise auszuführen. Beispiele hierfür sind Fassadenbegrünungen, flächige Markierungen oder eine alternative Materialwahl (reflexionsarmes oder transluzentes Material). Ebenso sind Spiegelfassaden in Nachbarschaft zu Bäumen zu vermeiden. Der Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ ist zu beachten.

16. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

16.1. Das resultierende bewerte Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen im gesamten Plangebiet muss mindestens 40 dB betragen.

16.2. Für in der Planzeichnung-gekennzeichneten Fassaden muss das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 45 dB betragen.

16.3. Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen umfassen auch Dachflächen.

16.4. Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

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

16.5.1. 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,

16.5.2. In Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume, Gemeinschaftsräume sowie Untersuchungs-, Behandlungs- und Operationsräume,

16.5.3. In Kindergärten, Schulen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Unterrichts- und Vortragsräume, Leseräume in Bibliotheken sowie wissenschaftliche Arbeitsräume.

16.6. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung erforderlich.

16.7. Erforderliche aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)).

16.8. Für Büronutzungen ist für die im Plan gekennzeichneten Fassaden ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  der Umfassungsbauteile von mindestens 40 dB erforderlich. Ansonsten ist für Büronutzungen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von mindestens 35 dB erforderlich.

## 17. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

17.1. Die öffentlichen Grünflächen („Grüner Anger“, Parkanlage, Sportplatz und Spielplätze) dienen der Naherholung, der Kommunikation und dem Kinderspiel. In ihnen sind nur ausnahmsweise Gebäude zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche dienen.

17.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Bei der Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrages ist die Abstimmung der privaten Grünflächenplanung mit der Planung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

17.3. Begrünung von Stellplatzflächen / Besucher-Kfz-Stellplätzen: Öffentliche Stellplatzflächen und private Besucher-Kfz-Stellplätze sind zu begrünen. Offene Pflanzquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten. Nach jeweils **drei Stellplätzen** ist ein groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen siehe Pflanzliste 4 im Anhang. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrost geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen.

17.4. **Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ durchzuführen**

## 18. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

18.1. Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen:

18.1.1. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind Quartiersbäume der Pflanzliste 5 im Anhang zu verwenden.

18.1.2. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Retentionsflächen zulässig.

18.1.3. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte mittel- oder großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzlisten im Anhang zu pflanzen. Die Standorte sind um bis zu 5 m variabel. Bei Baumpflanzungen entlang angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist ein Mindestabstand von 4 m zu diesen einzuhalten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und **bei Ausfall** entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

18.1.4. Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und **bei Ausfall** entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

## 18.2. Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen:

18.2.1. Bei privaten Grundstücksflächen über **150 m<sup>2</sup>** Größe ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum so zu pflanzen, dass dies dem Nachbarrecht nicht entgegensteht. Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet. Die Pflanzstandorte, sofern in der Planzeichnung eingetragen, sind um bis zu fünf Meter variabel. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und **bei Ausfall** entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Die mit den Bäumen verbundenen Einschränkungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

18.2.2. Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und **bei Ausfall** entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

18.2.3. Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht wird auf min. 10 cm festgesetzt.

## 19. 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 und Beleuchtungsmasten zu dulden.

## 20. Zuordnung von Kompensationsflächen und –maßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB

### 20.1. Externer Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf von 8,02 Hektar wird zum einen auf einer extern gelegenen Fläche einer ehemaligen Radarstation sowie erbracht (Flurstück Nr.130, Gemarkung Giggenhausen). Das ca. 9,5 Hektar große Flurstück befindet sich zwischen den Ortsteilen Giggenhausen und Massenhausen. **Weitere Ausgleichsfläche ist die Fläche A8 auf Flurnummer 634. Die noch zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 29.100 m<sup>2</sup>.**

#### **2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

#### **2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

#### **2.6 § 5 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Mit Rechtskraft dieser Satzung werden die bisher geltenden Bebauungspläne Nr. 69 – „Ostumgehung Neufahrn“ und Nr. 90 „Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring“ außer Kraft gesetzt, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Satzung erfasst und überlagert werden.

Neufahrn, den

---

Franz Heilmeier (1. Bürgermeister)

## 3. HINWEISE

### 3.1 QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Er dient der Abstimmung der privaten und öffentlichen Grünflächenplanungen.

### 3.2 ATTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Freising, Abt. 4 (Umweltschutz) zu informieren.

### 3.3 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) gefunden werden ist die archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation der Funde ist einzuräumen.

Das im südlichen Bereich des Geltungsbereichs vorhandene Bodendenkmal (D 1-7636-0140) ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Ein weiteres Bodendenkmal (D 1-7636-0205) befindet sich östlich des Kurt-Kittel-Rings, außerhalb des Geltungsbereichs. Der Listeneintrag durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) lautet für beide Denkmäler: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Der Antragsteller eines Bauvorhabens in diesem Bereich hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des BLfD im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen (siehe: „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler“ – DschG (BayRS IV, 354 (2242 – 1 WFK), Stand 07/2009, GVBl 2009, 385.390f).

### 3.4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, ist dieser Aufschluss gem. § 49 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 30 Bayerisches Wassergesetz unverzüglich bei der Kreisverwaltungsbehörde des Landkreises Freising und dem Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen.

### 3.5 RICHTFUNKTRASSE

Die Richtfunktrasse P 2310 kreuzt das Plangebiet von Nordost nach Südwest

### 3.6 EMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es kann zu unvermeidbaren Lärm, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.

### 3.7 EMISSIONEN VON DER STAATSSTRASSE 2035 AUSGEHEND

Auf die von der Staatsstraße 2035 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16 BImSchV).

### 3.8 NISTKÄSTEN FÜR GEBÄUDEBRÜTER

Es wird vorgeschlagen an den Turmhäusern integrierte Nistkästen für Gebäudebrüter wie Mauersegler vorzusehen.

### **3.9 VOGELSCHLAGSICHERE BAUWEISE**

Beispiele hierfür sind Fassadenbegrünungen, flächige Markierungen oder eine alternative Materialwahl (reflexionsarmes oder transluzentes Material). Ebenso sind Spiegelfassaden in Nachbarschaft zu Bäumen zu vermeiden. Der Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ ist zu beachten.

### **3.10 BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden

### **3.11 HANDLUNGSHILFE FÜR DEN UMGANG MIT GEOGEN ARSENHALTIGEN BÖDEN**

Die Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden (Bayrisches Landesamt für Umwelt Augsburg 2014) ist zu beachten.

### **3.12 BODENSCHUTZ**

Zur Erhaltung der Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Nr.1 BBodSchG i.V. mit Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

### **3.13 ZUGÄNGLICHKEIT VON NORMEN**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Neufahrn, eingesehen werden. Es sollen folgende Vorschriften vorhanden sein:

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1“, Beiblatt 1 zur DIN 18005,

DIN 4109 „ Schallschutz im Hochbau“,

DIN 18024-1 „Barrierefreies Bauen“,

DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“,

DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“,

DIN 18300 „Erdarbeiten“

DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“,

DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit -Verwertung von Bodenmaterial“,

TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“,

RAS-LG4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“,

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die DIN 18005, Beiblatt 1 zur DIN 18005, TA-Lärm können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) kostenlos eingesehen werden.

## 4. ABSTANDSFLÄCHEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund von Artikel 6 Absatz 7 und Artikel 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588), BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayrischen Bauordnung vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), werden Regelungen zu Abstandsflächen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgebend.

### 4.3 § 2 ABSTANDSFLÄCHEN

Abstandsflächen Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BayBO

Es gelten folgende Regelungen für die Ermittlung der Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsfläche in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

### 4.4 § 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Gestaltung der Dächer Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

1.1 Für die Hauptgebäude sind folgende Dachform entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung zulässig:

- Satteldächer (SD) mit symmetrischem o. asymmetrischem First, DN 20° - 40°
- Pultdächer (PD), DN 10° - 15°
- Flachdächer (FD) DN 0° - 2°

1.2. In den Bereichen WA1, WA2, WA4 und WA12 sind die Dächer einer Bauzeile in Material und Dachneigung gleich zu gestalten.

1.3. Ausnahmen von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen für WA1 und WA2 sind nur zulässig, wenn die Bauherren der jeweiligen Bauzeile dies übereinstimmend und zeitgleich beantragen. In diesen Fällen kann die Realisierung einer anderen, gemäß Bebauungsplan für die Bereiche WA1 und WA2 zulässigen Dachformen genehmigt werden. Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten für die betreffende Bauzeile weiterhin.

1.4. Dacheinschnitte oder Dachgauben sind nur in dem Bereich WA3, WA3a und WA3b zulässig. Auf einer Dachseite sind entweder nur Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig. Die

Größe der Dacheinschnitte oder Dachaufbauten pro Dachseite ist auf **max. 50% der Gesamtdachfläche begrenzt.**

1.5. Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind auf geneigten Dächern zulässig, wenn sie in derselben Dachneigung angebracht werden und somit optisch integriert sind.

1.6. Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind auf Flachdächern auf max. 50% der Dachfläche zulässig. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf durch die Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie um max. 0,50 m überschritten werden.

**1.7. Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien an den Fassaden sind zulässig.**

1.8. Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen. Die Dicke der Substratschicht wird auf min. 8 cm festgesetzt.

## 2. Gestaltung der Fassaden Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

### 2.1. Farbgestaltung

2.1.1. Fassaden sind in gebrochenen Farbtönen auszubilden. Der Hellbezugswert muss zwischen 30 und 70 liegen. Der Blauanteil darf nicht mehr als 30 % betragen. Innerhalb einer Hausgruppe sind nur Variationen desselben Farbgrundtons zulässig.

2.1.2. Grelle, fluoreszierende, glitzernde oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

### 2.2. Gestaltung der Standorte für Müllgefäße auf privaten Grundstücken

2.2.1. Sofern die Standorte von Müllgefäßen nicht in Garagen und / oder Carports integriert sind, sind die Standorte durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so anzuordnen, dass sie von den Verkehrsflächen her nicht einsehbar sind.

### 2.3. Gestaltung der Carports und Garagen

2.3.1. Die Gestaltung der als „Carports“ (CP) bzw. „Garagen“ (GA) festgesetzten Stellplätze hat innerhalb einer Hausgruppe in Bautyp, Konstruktion, Material und Gestaltung einheitlich zu erfolgen.

## 3. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

3.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit ökologisch verträglichen Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen. Es gelten die Regelungen des § 4 der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen“ der Gemeinde Neufahrn vom 23.07.2004, **mit Ausnahme des § 4 (5) der Satzung über die Herstellung und**

Ablösung von Stellplätzen“ sofern die Planzeichnung des Bebauungsplans „Neufahrn-Ost“ eine Abweichung vorsieht.

#### 4. Einfriedungen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

4.1. Sämtliche Einfriedungen sind sockellos auszuführen

4.2. Für Einfriedungen zur Erschließungsstraße gilt: Es ist ein Abstand von 0,5m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken oder lockere Strauchpflanzungen) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig

4.3. Für die Einfriedung der, gemäß Planzeichnung als Privaten Grünflächen festgesetzte Flächen, gilt: Es ist ein Abstand von 0,5m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Einfriedungen im Bereich von Straßeneinmündungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

4.4. Für Einfriedungen der übrigen seitlichen Grundstücksgrenzen gilt: Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken oder lockere Strauchpflanzungen) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

4.5. Im Übrigen gelten die Vorschriften der gemeindlichen Einfriedungssatzung vom 15.10.2009.

#### 5. Werbeanlagen Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an senkrechten Wandflächen zulässig.

5.2. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Brüstung des 2. Obergeschosses der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten und dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.

5.3. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

5.4. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen und Lichtbooster sind nicht zulässig.

#### **4.5 § 4 AUSNAHMEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 81 BayBO in Verbindung mit § 63 BayBO.

#### **4.6 § 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von §79 BayBO handelt, wer aufgrund von § 81 BayBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### **4.7 § 6 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Mit Rechtskraft dieser Satzung werden die bisher geltenden Bebauungspläne 69 – „Ostumgehung Neufahrn“ und 90 „Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring“ außer Kraft gesetzt, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Satzung erfasst und überlagert werden.

Neufahrn, den

---

Franz Heilmeier (1. Bürgermeister)

## 5. BEGRÜNDUNG

### 5.1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf den Kommunen im direkten Umfeld von München lastet der Siedlungsdruck der Landeshauptstadt. Besonders die Gemeinden im Korridor zwischen der Münchner City und dem Flughafen München im Norden der Stadt sind aufgrund ihrer attraktiven Lage äußerst gefragt. Dies lässt sich am Wachstum der Gemeinde Neufahrn deutlich ablesen, die zuletzt im Zeitraum von 1998 bis 2011 von 16.731 Einwohnern auf rd. 19.600 Einwohner angewachsen ist. Für den Landkreis Freising, zu dem die Gemeinde Neufahrn gehört, ist bis zum Jahr 2025 ein weiteres Bevölkerungswachstum von 18-20% prognostiziert.

Dabei übernimmt das im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) ausgewiesene „gemeinsame Mittelzentrum“ Neufahrn/Eching vielfältige Aufgaben der Wohnraumversorgung im Verdichtungsraum München. Der LEP setzt sich als Ziel in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Es soll gemäß der Ziele und Grundsätze des LEP die Zersiedlung der Landschaft verhindert werden und Neubauflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Auf Grund dieser Tatsache hat sich die Gemeinde zum städtebaulichen Ziel gesetzt, dem Wachstum mit kontrollierter und vorausschauender Planung zu begegnen und mittels strategischer Methoden und qualifizierter Fachplanung den Zuwachs als Potential zur Steigerung von Attraktivität und Identität zu nutzen. Bereits in den letzten Jahren ist eine gemäßigte Ausweisung von Neubauland erfolgt. Die Gemeinde Neufahrn sieht sich im Rahmen ihrer Festsetzung als gemeinsames Mittelzentrum mit der Gemeinde Eching in der Verpflichtung, die Entwicklung des Großraumes mitzugestalten und damit auch eine Chance, innerhalb dieser Entwicklung durch Ausbau einer attraktiven Infrastruktur und gestalterisch attraktiver Neubausiedlungen positive eigenörtliche Akzente zu setzen.

Ziel des vorliegenden städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Rahmenplans war es, die Entwicklung und insbesondere die Erschließungsstruktur für den östlichen Ortsrand bis zum Kurt-Kittel-Ring vorausschauend aufzuzeigen.

Im jetzt anstehenden nächsten Schritt wird die Rahmenplanung zu einem Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet. Dieser soll die mit dem Rahmenplan vorliegende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Gesamtgestaltung für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Gemeinde in eine konkrete rechtliche Satzung überführen. Für die Planungsaufgabe „Neufahrn-Ost“ ist das notwendige Planungserfordernis gegeben.

### 5.2 ENTWICKLUNG AUS DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Regionalplan München

Die Raumstrukturkarte des Regionalplanes München (Stand 01.12.2005) des Regionalverbandes München (RPV) weist die Gemeinden Neufahrn und Eching als gemeinsames Mittelzentrum aus.

Die Raumnutzungskarte des RPV (Stand 05.02.2002) im Maßstab 1:100.000 weist auf der Fläche des Planungsgebietes den Bereich als „für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommend“ aus. Es ist erkennbar, dass die geplante Neubaufäche nicht im Widerspruch zu den genannten übergeordneten Planwerken steht. Damit ist der Bebauungsplan auch im Einklang mit landesplanerischen Zielen.

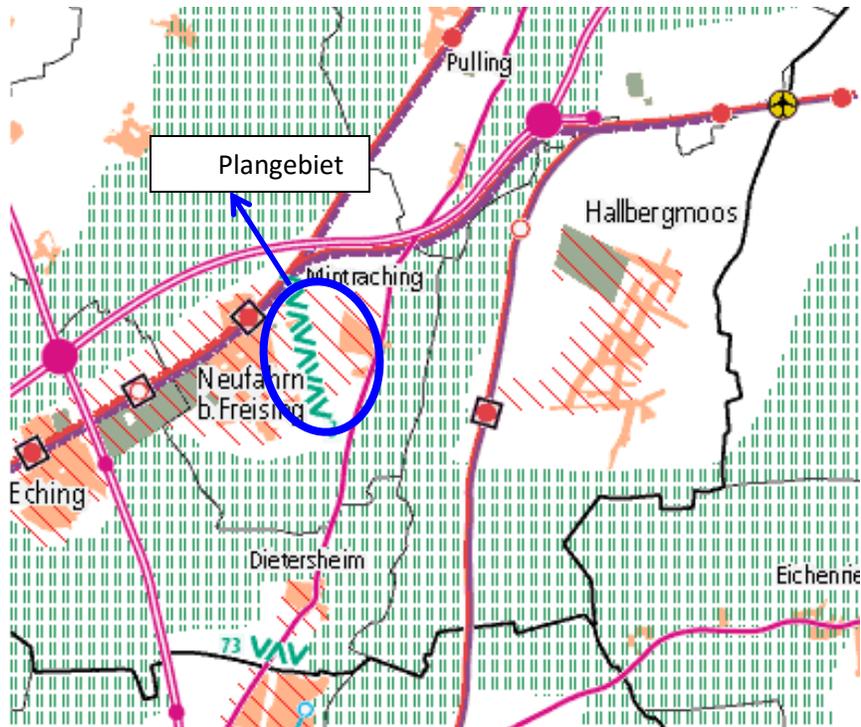


Abbildung 1:Auszug aus dem Regionalplan (Stand 05.02.2002)

#### Flächennutzungsplan Gemeinde Neufahrn

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2003. Er ist die Grundlage für das Neubaugebiet Neufahrn-Ost.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2003 stellt nördlich des geplanten Wohngebiets eine gemischte Baufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche dar. Zwischen der gemischten Bauflächen und dem geplanten Wohngebiet ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

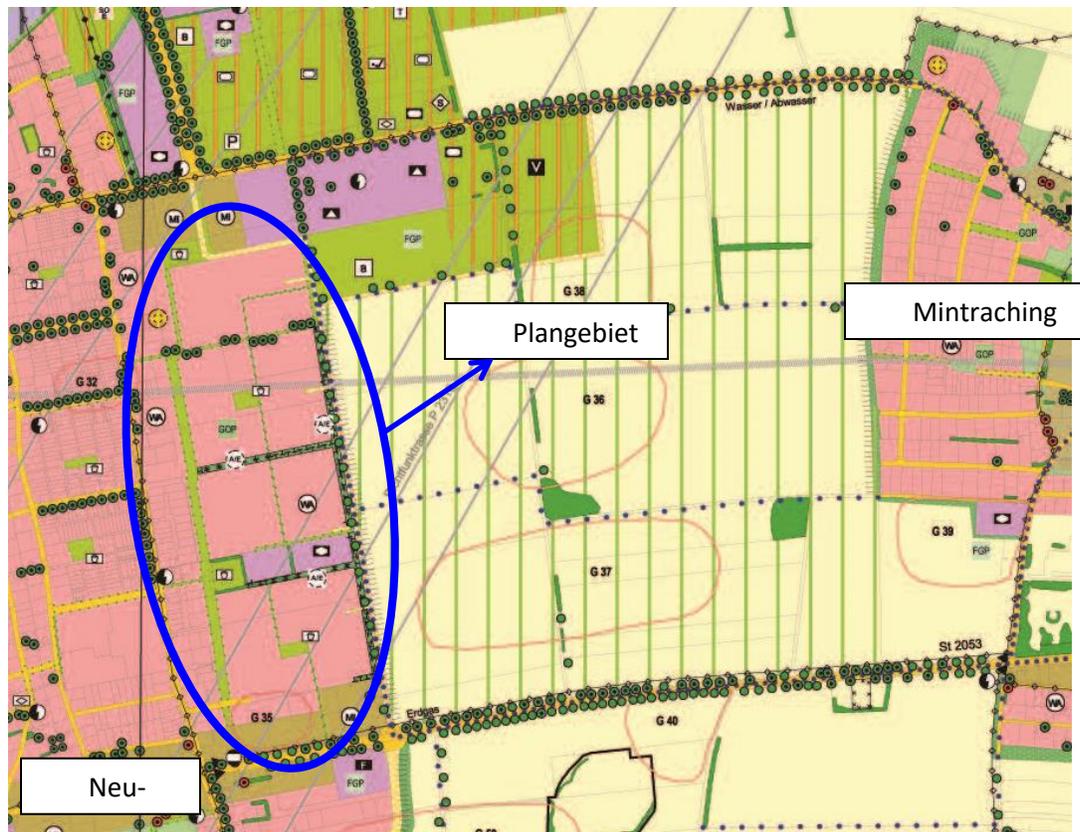


Abbildung 2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2003, Gemeinde Neufahrn, ohne Maßstab;

Im Rahmen der Aufstellung des FNP ist davon ausgegangen worden, dass der bestehende Bolz- und Spielplatz an gleicher Stelle erhalten werden kann. Zwischenzeitlich sind mehrere Spielplätze und Spielstationen im Baugebiet selber vorgesehen. Der Bolzplatz und ein weiterer großer Spielplatz sollen östlich des Baugebietes und östlich des Kurt-Kittel-Rings neu angelegt werden.

Im Flächennutzungsplan sind im südwestlichen Bereich des Plangebietes – nördlich der Grünecker Straße - nachrichtlich Bodendenkmale dargestellt. Folgendes Bodendenkmal im Plangebiet ist betroffen: Süd-Westlich im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. 1-7637-0021 „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

„Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabenträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Planaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h. dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand respektive sieht.“ (vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; „Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern“, Stand 22.07.2008). Nach heutiger Rechtsprechung ist dann, wenn jemand in

Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmalen die Planung für solche Flächen betreibt, dieser als Veranlasser der ggfls. erforderlichen Grabung zu sehen mit der Folge, dass Ansprüche auf teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass für den Fall das nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit besteht Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung oder eine archäologische Ausgrabung auf Kosten des Verursachers – durchzuführen ist.

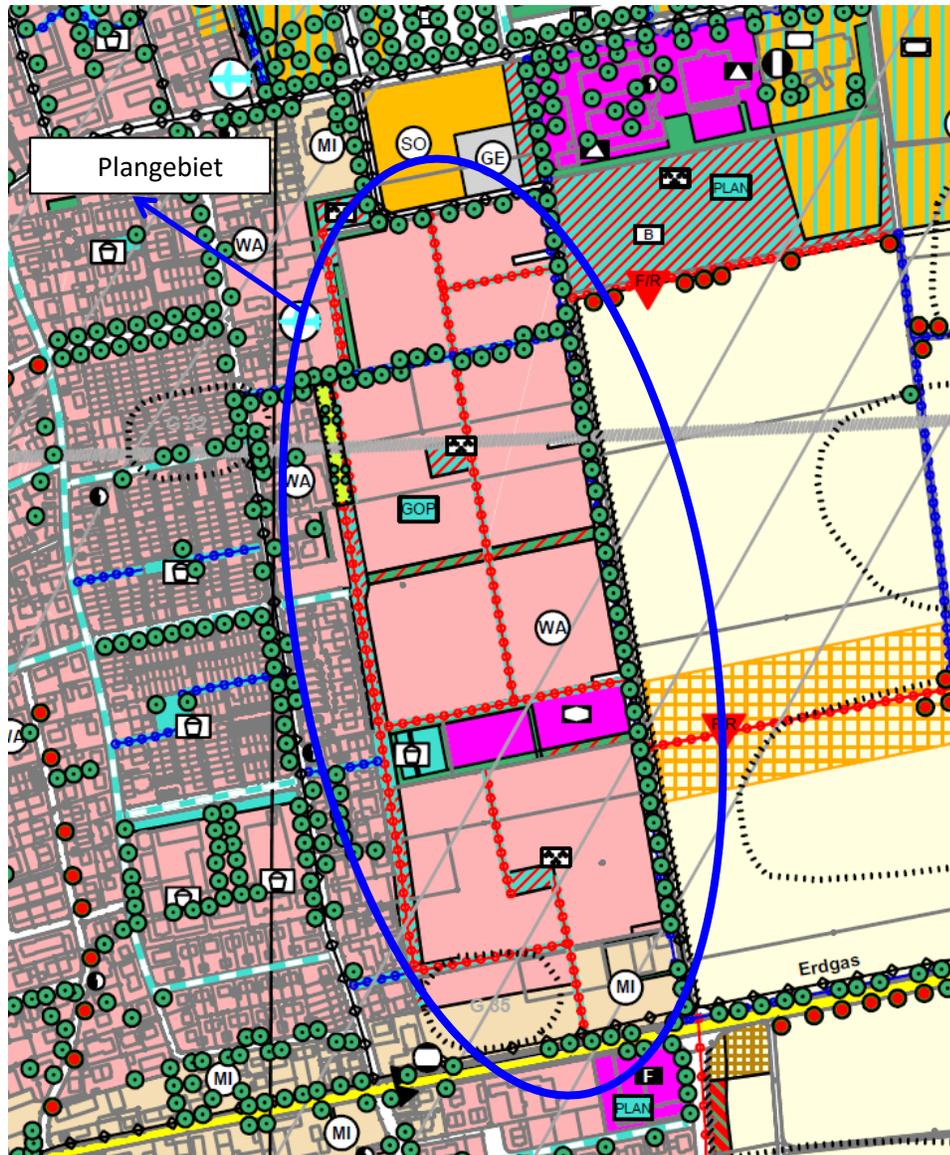


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf Gemeinde Neufahrn (Stand November 2009), ohne Maßstab;

Der Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist am 08.12.2008 gefasst worden. Der vorliegende Entwurf vom November 2009 sieht die Flächen westlich des Kurt-Kittel-Rings als Wohnbauflächen vor. Im Anschluss an den bestehenden Spielplatz etwa in der Mitte des Gebietes ist im Flächennutzungsplan eine „Gemeinbedarfsfläche“ vorgesehen. Richtung dem östlich liegenden Mintraching sieht der Flächennutzungsplan eine „Fläche zur Stärkung der Erholungsfunktion“ vor. In Abweichung zu dem Flächennutzungsplan-Entwurf sieht der Bebauungsplan-Entwurf vor, den Spielplatz östlich des Kurt-Kittel-Rings anzuordnen. Innerhalb des Bereichs der als „Fläche für den Gemeinbedarf“ vorgesehen ist sieht der Bebauungsplan-Entwurf Seniorenwohnen und einen Kindergarten vor. Da diese Nutzungen auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sind, verzichtet der Bebauungsplan auf die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“. Im Süden des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan ein „Mischgebiet“ vor, dieses wird weitgehend in den Bebauungsplan übernommen.

Damit ist die nach Baugesetzbuch geforderte Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben.

### 5.3 PLANGEBIET

Das Plangebiet ist weitgehend eben, ca. 20 ha groß und befindet sich im Osten der Gemeinde Neufahrn. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende Wohnbebauung entlang der Max-Anderl-Straße. Im Norden und Osten wird es durch den Kurt-Kittel-Ring begrenzt und im Süden durch die Grünecker Straße.

#### Flächenbilanz (Stand 29.07.2016)

Plangebiet	20,07 ha	100 %
Wohngebiet (WA) + private Grünfläche	11,07 ha	55,2 %
Mischgebiet (MI)	0,72 ha	3,6 %
Grünfläche <sup>1</sup>	4,15 ha	20,7 %
Versorgungsflächen (Wertstoffcontainer)	0,01 ha	0,03%
Verkehrsflächen <sup>2</sup>	4,11 ha	20,5 %

#### Anzahl der geplanten Wohngebäude

In den Quartieren Süd, Mitte und Nord sind insgesamt 262 Bauplätze für den Wohnungsbau geplant, die in Abhängigkeit von realisierbaren Gebäudetypen bzw. Bauweisen für verschiedene Nachfragegruppen in unterschiedlichen Lebensphasen und Familienstrukturen Wohnraum

<sup>1</sup> Dazu gehören Verkehrsgrün, öffentliche Grünflächen und öffentliche Parkfläche

<sup>2</sup> Dazu gehören Straßenflächen, verkehrsberuhigte Bereiche, private Wohnwege, öffentliche Plätze, öffentliche Stellplätze, und Fußwege

schaffen. Der Schwerpunkt des Angebots liegt auf verdichteten Einzelhausgrundstücken wie Reihen- und Kettenhäusern und Stadthäusern sowie auf Geschosswohnungsbau. Aber auch klassische Einfamilienhäuser und Doppelhäuser können angeboten werden. Die folgende Gliederung zeigt die überschlägig ermittelte Anzahl von Wohnungen, wobei von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 – 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen worden ist. In der Summe können demnach ca. 840 Wohnungen plus 125 seniorengerechte Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet entstehen. Hinzu kommen im Mischgebiet an der Grünecker Straße nochmals ca. 66 Wohnungen wenn ein Mischungsverhältnis Wohnen – Gewerbe von 50:50 angenommen wird.

Im Quartier Süd sind aktuell 123 Wohnbaugrundstücke mit ca.343 Wohnungen geplant:

- 63 Bauplätze für Reihen- und Kettenhäuser mit 63 Wohnungen
- 26 Bauplätze für Stadthäuser mit 78 Wohnungen
- 4 Bauplätze für Geschosswohnungsbau mit ca. 70 Wohnungen
- 1 Bauplatz für ein Turmhaus (GWB) mit 30 Wohnungen
- 10 Bauplätze für Doppelhäuser mit 20 Wohnungen
- 8 Bauplätze für Einzelhäuser mit 16 Wohnungen

Ergänzt wird das Quartier Süd an der Grünecker Straße durch ein Mischgebiet. Bei einer 50%igen Nutzung des Mischgebietes durch Wohnen können ca. 66 Wohnungen entstehen.

Im Quartier Mitte sind aktuell 22 Wohnbaugrundstücke mit ca. 179 Wohnungen sowie ca.125 seniorengerechte Wohnungen geplant:

- 15 Bauplätze für Reihenhäuser mit 15 Wohnungen
- 5 Bauplätze für Geschosswohnungsbau mit ca. 108 Wohnungen
- 1 Bauplatz für ein Turmhaus mit Kita mit ca. 64 Wohnungen
- 1 Bauplatz für die Einrichtung von Seniorenwohnen

Im Quartier Nord sind aktuell 128 Wohnbaugrundstücke mit ca. 322 Wohnungen geplant:

- 80 Bauplätze für Kettenhäuser mit 80 Wohnungen
- 31 Bauplätze für Stadthäuser mit 63 Wohnungen
- 6 Bauplätze für Geschosswohnungsbau mit ca. 151 Wohnungen
- 2 Bauplätze für je ein Turmhaus (GWB) mit in der Summe ca. 60 Wohnungen
- 9 Bauplätze für Einzelhäuser mit 18 Wohnungen

#### **5.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Planungsrechtlich ist es dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ausnahme ist der bestehende Spielplatz etwa in der Mitte des Plangebietes. Dieser ist auch im FNP entsprechend ausgewiesen. Das Plangebiet wird erstmalig mit einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB überplant.

Die Bebauungspläne 69 – „Ostumgehung Neufahrn“, 59 – „Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet Neufahrn-Ost“ und 90 „Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring“

grenzen unmittelbar an bzw. werden in Teilen durch den neuen Bebauungsplan überlagert. In den Bereichen die überlagert werden tritt mit in Krafttreten des Bebauungsplans 95 „Neufahrn-Ost“ der bisher gültige Bebauungsplan außer Kraft.

## 5.5 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind verschiedene Umweltbelange betroffen: Eine vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche soll zukünftig als Wohngebiet genutzt werden. Damit sind erhebliche Eingriffe in Schutzgüter, hauptsächlich in die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden verbunden. Ebenso wird das Landschaftsbild zukünftig von Veränderungen betroffen sein.

Die Umweltprüfung, die damit erforderlich ist, wird gesondert in Teil II der Begründung abgearbeitet. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt auch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Als Extrakt der Umweltprüfung und des Umweltberichts wird hier lediglich das Kapitel „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ aus dem Umweltbericht wiedergegeben.

Am östlichen Ortsrand von Neufahrn soll ein rund 20 Hektar großes Allgemeines Wohn- und Mischgebiet mit Ketten- und Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau, Stadthäusern sowie fünf sechs bzw. achtgeschossigen Turmhäusern entstehen. Ein wichtiges Gestaltungsprinzip stellen die umfangreich mit Bäumen begrüneten Straßenzüge, mehrere großflächige Spiel- und Bolzplätze sowie ein zentraler Quartiersplatz dar. Ein weiteres Gestaltungsmerkmal sind naturnah gestaltete, öffentliche Versickerungsmulden die das Gebiet in einem Raster durchziehen und unbelastetes Niederschlagswasser verzögert in den Untergrund ableiten.

Ca. 75% des Plangebiets werden derzeit als intensiv genutzte Ackerbauflächen bewirtschaftet und stellen somit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Bereiche geringer Bedeutung dar. Besondere Lebensraumstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls nicht vorhanden. Repräsentative Bestandsgehölze harmonisieren mit der Planung und können erhalten werden. Ebenso konnte der Verdacht für das Vorkommen von Fledermäusen in Bestandsgebäuden ausgeräumt werden.

Zudem werden keinerlei Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes von dem Vorhaben beeinträchtigt.

Brutreviere für auf den Äckern brütende Vogelarten wie der Feldlerche gehen durch die Planung verloren oder werden durch diese nachhaltig beeinträchtigt. Für diese stehen jedoch in der direkten, ebenfalls ackerbaulich geprägten Umgebung ausreichend geeignete Lebensräume zu Verfügung. Die Reduktion der Kaltluftproduktionsflächen kann aufgrund der umfangreichen Durchgrünung des Baugebiets kompensiert werden. Der geologische Untergrund eignet sich aufgrund seiner Durchlässigkeit zudem zur ortsnahen Versickerung von unbelasteten, im Gebiet anfallenden Oberflächenwässern.

Im Zuge der Realisierung des Baugebiets gehen auf überbauten Flächen sämtliche Bodenfunktionen verloren, die durch Vermeidungs-, Minimierungs- und externe Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend ausgeglichen werden müssen.

Die Ackerflächen stellen für den Menschen eine Gebietskulisse mit untergeordneter Bedeutung für die Erholung dar. Mit über 2 Hektar geplanten Parkanlagen bzw. Spiel- und Bolzplätzen sowie direkten Wegbeziehungen in die offene Landschaft in Richtung der nahe gelegenen Isarauen wird die Naherholungsfunktion für den Menschen aufgewertet.

Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Archäologische Geländedenkmale. Funde während der Bauarbeiten sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurde als Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ein Flächenumfang von 80.225 m<sup>2</sup> ermittelt.

Durch Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung wird der Kompensationsumfang reduziert.

#### Ausgleichsflächenkonzept: ehemalige HAWK-Stellung Giggenhausen, Gemeinde Neufahrn

Der wesentliche Teil der Ausgleichsplanung stellt eine externe Kompensationsmaßnahme auf einem 9,54 ha großen Flurstück mit der Flur-Nr.130 (Gemarkung Giggenhausen) zwischen Giggenhausen und Massenhausen dar, welches früher als Radarstation genutzt wurde. Zusätzlich ist sie allseits von einem 10 m breiten, zur ehemaligen Stellung gehörigen Streifen mit der Flur-Nr. 129, ebenfalls Gemarkung Giggenhausen, umgeben. Als Ausgleichsflächen werden insgesamt 6,19 ha angerechnet. Dort kann schutzgutübergreifend der durch die Planung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden unter anderem als Grünland gemähten oder beweideten Flächen, die Streuobstwiesen und der neu anzulegende Hochstaudensaum. Die durch Gebäude und Erschließung überbauten oder mit Gehölzen überstandenen Flächen erfahren keine ökologische Aufwertung und gelten daher nicht als Ausgleichsflächen.

#### Flächenbilanz

extensiv beweidetes Grünland:	36.700 m <sup>2</sup>
extensiv gemähtes Grünland:	18.570 m <sup>2</sup>
Obstwiese Bienenzuchtverein:	1.800 m <sup>2</sup>
Hochstaudensaum:	4.800 m <sup>2</sup>
Summe:	61.870 m <sup>2</sup>

#### Ausgleichsflächenkonzept: A8 auf Flurnummer 634

Das Ausgleichskonzept wurde im Jahr 2008 von dem Landschaftspflegeverband Freising e.V. erstellt.

Das Entwicklungsziel war eine artenreiche Glatthaferwiese. Als Übergang vom Wald zum Offenland wurde ein gestufter Waldrand entwickelt. Zur Strukturanreicherung und als Beitrag zum Biotopverbund wurden entlang der Hangkanten Hecken gepflanzt, die als Agroforstsystem genutzt werden.

Die von der unteren Naturschutzbehörde Freising am 02.07.2008 anerkannte Fläche betrug 58.284 m<sup>2</sup>.

#### Flächenbilanz

Anerkannte Fläche (02.07.08):	58.284 m <sup>2</sup>
Bereits abgebuchte Fläche:	29.142 m <sup>2</sup>
Noch zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche:	29.142 m <sup>2</sup>

### **5.6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Zwischen dem Östlichen Ortsrand von Neufahrn und der neu gebauten Umgehungsstraße, dem „Kurt-Kittel-Ring“, soll ein neues Wohnquartier mit rund 20 Hektar Fläche entstehen um die bestehende Wohnraumnachfrage aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München zu befriedigen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des neuen Wohnquartiers geschaffen. Basis des Bebauungsplans ist der preisgekrönte Entwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs der Arbeitsgemeinschaft Ackermann & Raff Architekten und der Planstatt Senner.

### **5.7 KONZEPTION DER BEBAUUNG UND DER ERSCHLIESSUNG**

#### Bebauungskonzept

Das Neubaugebiet Neufahrn-Ost gliedert sich in drei Quartiere – die Quartiere Nord, Mitte und Süd. Der Entwurf ist so konzipiert dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Wesentliches Entwurfselement ist die Vielfalt und klare Strukturierung der Gebäudetypen, deren Körnung und Dichte von Ost nach West abgestuft ist. Gegenpol zur urbanen Bebauung ist das Grüne Netz bestehend aus Pocket Parks, Spielbereichen, Quartiers- und Stadtteilplätzen. Das Konzept verfügt über ein klares Erschließungssystem mit Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Wohnstraßen und einem Fuß- und Radwegenetz. Die Eingangssituationen werden durch fünf Turmhäuser architektonisch und funktional in Szene gesetzt.

Das Bebauungskonzept für das Baugebiet Neufahrn-Ost sieht eine städtische und in Teilen dichte Bebauung vor, in deren Rahmen sich unterschiedliche Wohnungstypen und -größen für unterschiedliche Nutzergruppen realisieren lassen. Die Bandbreite der Wohnungstypen erstreckt sich von der kleinen Miet- oder Eigentumswohnung bis zum freistehenden Einfamilienhaus. Es wird ein breitgefächertes Angebot an verschiedenen verdichteten Einzelhaustypen in Form von Rei-

hen- und Kettenhaustypen geschaffen. Ergänzt wird das Angebot durch Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser. Diese Bandbreite an Wohnungstypen und -größen schafft die Basis für eine tragfähige soziale Durchmischung – für ein Miteinander von Jung und Alt, von Singles und Familien.

Zum Kurt-Kittel-Ring wird das Baugebiet im Bereich Nord und Süd von zwei langen U-förmigen Baukörpern begleitet. Sie sind durch den Wechsel von unterschiedlichen Gebäudetypen und Gebäudehöhen sowie durch Gebäudevor- und -rücksprünge maßgeblich gegliedert. Die Baukörper am Kurt-Kittel-Ring sind drei- und viergeschossig vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Stadthäuser und Geschosswohnungsbau denkbar. Die Struktur bietet die Möglichkeit des Bauens mit Bauherrngemeinschaften. Die Bebauungsstruktur am Kurt-Kittel-Ring verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einen schützt sie die zentralen verdichteten Wohnbereiche vor der Lärmeinwirkung der Umgehungsstraße und das ohne Einbußen an die eigene Wohnqualität. Zum anderen ermöglichen die mehrgeschossigen Baustrukturen am Stadtrand vielen Bewohnern die Orientierung zur Landschaft.

Die Stadteingänge werden durch insgesamt fünf Turmhäuser deutlich markiert. Die Turmhäuser, an wichtigen Kristallisationspunkten im Gebiet gelegen, bieten Raum für das Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Kindertagesstätte, Bäckerei, Café oder verschiedene Dienstleistungen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung und Belebung im Gebiet. Um eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Turmhäuser sicherzustellen, wird die Auslobung entsprechender Wettbewerbe angeregt.

Wichtiger Gestaltungsgrundsatz ist, auf die vorhandenen kleinteiligen Strukturen an der Max-Anderl-Straße einzugehen und zwar durch die Anordnung von kleinteiligen Strukturen im westlichen Bereich des neuen Baugebietes.

Die zentralen Wohnbereiche innerhalb der Quartiere Nord, Mitte und Süd nehmen die kleinteilige Struktur der Bebauung im westlich benachbarten Gebiet an der Max-Anderl-Straße auf. In den zentralen Wohnbereichen im Quartier Nord und Süd sind im Westen die freistehenden Einzelhäuser für maximal zwei Wohneinheiten angeordnet anschließend folgen die Doppelhäuser, weiter im Osten sind die verdichteten Einzelhausstrukturen mit Reihen und Kettenhäusern vorgesehen. Alle Bauformen sind konsequent südorientiert.

Im Quartier Mitte variiert die Struktur unter Beachtung des grundsätzlichen Gestaltungsprinzips. So sind auf großen Grundstücken angrenzend an die Bebauung an der Max-Anderl-Straße Doppelhäuser vorgesehen. Es folgt ein Bereich mit Geschosswohnungsbau daran schließen sich seniorengerechte Wohnformen an. Zum Abschluss am Kurt-Kittel-Ring setzen ein Turmhaus, mit Raum für eine Kita und vielfältige Dienstleistungsangebote, sowie der zentrale Quartiersplatz mit Übergang zu den öffentlichen Grünflächen westlich der Straße, gestalterische Akzente.

Das Quartier Süd wird durch die Grünecker Straße begrenzt. Hier ist ein Mischgebiet vorgesehen. Es greift die an der Grünecker Straße bestehende gemischte Struktur auf und schafft Möglichkeiten die Versorgung des Neubaugebietes sicher zu stellen. Gleichzeitig puffert das Mischgebiet die empfindlichere Wohnnutzung gegen die Grünecker Straße ab.

Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen innerhalb dessen Grenzen sehr unterschiedliche Häuser realisiert werden können. Das gilt nicht nur für die Einzel- und Doppelhäuser sondern insbesondere auch für die Reihen- und Kettenhäuser sowie den Geschosswohnungsbau und die Stadthäuser. So sind Reihen- und Kettenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach) zulässig. Es sind für die nord- und süderschlossenen Bauzeilen

unterschiedliche Gebäudebreiten vorgesehen, damit ergeben sich differenzierte Fassadengliederungen. Auch Materialien und Farben geben Gestaltungsmöglichkeiten. Gestalterische Klammer in den Reihen- und Kettenhausbereichen sind die durchgängigen Gebäudefluchten und Grünstrukturen.

#### Erschließungskonzept

Die Erschließung des Quartiers wird aus dem Bestand entwickelt. Das Straßennetz gliedert sich in Sammelstraßen und Wohnstraßen. Es wird durch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz ergänzt. Die Sammelstraßen schließen an die Grünecker Straße und den Kurt-Kittel-Ring. Sie verlaufen weitgehend in Nord-Südrichtung mit einem Versatz im Bereich des Quartiers Mitte. Dieser ist bewusst vorgesehen um Durchgangsverkehr zu vermeiden. An den Schnittpunkten der Sammelstraßen entsteht das Zentrum des neuen Wohnquartiers. Die Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Aufenthaltsfunktion und Erschließungsfunktion sind gleichrangig.

Die Sammelstraßen werden in Fahrbahn, Längsparkstände, Verkehrsgrün und Fußweg gegliedert. Innerhalb des Grünstreifens soll Niederschlagswasser versickern. Mit dem Ziel den Straßenraum zu gliedern, zu begrünen und eine attraktive Wegeverbindung für den Fußgänger zu schaffen sind entlang der Sammelstraßen Baumreihen vorgesehen.

Die Wohnstraßen sind als Ring- und Stichstraßen konzipiert. Innerhalb der Bereiche mit Ketten- und Reihenhäusern schaffen die Stichstraßen erlebbare Nachbarschaften. Ihre Wendeanlagen sind für das Wenden von Pkws ausgelegt. Das Wenden von Lkw ist nicht die Regel zumal die Müllgefäßstandorte entlang der Sammelstraßen vorgesehen sind. Die Stichstraßen sind als private Wohnwege mit öffentlicher Widmung vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Ringstraßen erschließen überwiegend die mehrgeschossige geschlossene Bebauung entlang des Kurt-Kittel-Rings, so bleibt der Kurt-Kittel-Ring selbst anbaufrei.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird durch ein engmaschiges und durchgängiges Wegenetz, teils unabhängig von den Erschließungsstraßen in den Grünflächen verlaufend, sichergestellt. Der bestehende baumbestandene Rad- und Fußweg im nördlichen Teilbereich und auch der Fuß- und Radweg am Kurt-Kittel-Ring mit seinem Baumbestand, sowie an der Fußweg an der Grünecker Straße bleiben erhalten und werden ganz selbstverständlich in das Netz integriert. Das Fußgänger- und Radfahrerwegenetz verbindet das gesamte Quartier, die Plätze, Spielbereiche und Pocket Parks, mit der angrenzenden Kulturlandschaft und den Naherholungsgebieten.

Der ruhende Verkehr in den Ketten- und Reihenhäusern wird, entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan entweder in gemeinsamen Tiefgaragen oder in gemeinsamen Carportanlagen entlang der Sammelstraßen untergebracht. Ergänzend kann auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstücken noch ein Pkw abgestellt werden. Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser neuen Konzeption, eine deutliche Verkehrsberuhigung der privaten Wohnstraßen und damit eine nachhaltige Förderung und Stärkung der Nachbarschaften. Mit diesem Ziel wird bewusst, von Gestaltungs- und Ausstattungsregelungen der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 23.07.2004 (Stellplatz- und Garagensatzung)“ der Gemeinde Neufahrn abgewichen.

Der ruhende Verkehr für die Bereiche mit Mehrfamilienhäusern (WA5, WA6, WA8, WA9, WA 10 und WA11) wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich über die „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 23.07.2004 (Stellplatz- und Garagensatzung)“ der Gemeinde Neufahrn und der Bayerischen Bauordnung Art 47. Ergänzend zu den Stellplätzen pro Wohnung sind im Rahmen der Möglichkeiten der Festsetzungen des Bebauungsplans Besucher-Kfz-Stellplätze festgesetzt worden – pro fünf

Wohnung ein Besucher-Kfz-Stellplatz auf den Baugrundstücken außerhalb von Tiefgaragen. [Die hier festgesetzten Besucherstellplätze sind zusätzlich zu den erforderlichen Kfz-Stellplätzen \(gemäß Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Neufahrn\) herzustellen.](#) Dies ist erforderlich um ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen und Park-Such-Verkehr zu vermeiden.

Die notwendige technische Erschließung wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation, wird im Rahmen der Erschließung des Gebietes erstmalig hergestellt. Eine enge Abstimmung mit den Versorgungsträgern ist vorgesehen.

#### Grünkonzept

Das Baugebiet wird durch verschiedene Grünstrukturen wie Plätze, Spielbereiche und Pocket Parks gegliedert und vernetzt. Öffentliche Plätze, Grünflächen und Spielbereiche für Jung und Alt durchziehen das gesamte Plangebiet. Sie stellen einen wichtigen Beitrag zur Wohnqualität, in den überwiegend dicht bebauten Bereichen mit Doppel- und Reihenhäusern, dar. Zentrale Entwurfsidee zur Verknüpfung von Siedlung und Kulturlandschaft ist die Landschaftsbrücke im Bereich des Quartiers Mitte. Sie verbindet das gesamte Gebiet über den Kurt-Kittel-Ring mit dem westlich gelegenen neuen Spiel- und Bolzplatz und knüpft im Weiteren an die sogenannte Landschaftsspanne nach Mintraching und zur Isar an. Ob sich die Landschaftsbrücke als gebaute grüne Brücke realisieren lässt ist heute fraglich. Klar ist, dass der östlich gelegene Spielbereich für alle Bewohner gefahrlos erreichbar sein muss.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und Straßen soll oberflächennah und als sichtbares Gestaltungselement in Mulden versickert und dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und des Verkehrsgrüns ist das zu berücksichtigen. Dieses Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept versteht sich als Beitrag zur ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.

## 5.8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sicher, dass die Gestaltungsideen des Rahmenplans bezüglich der Anordnung der Gebäude, der Gebäudetypologie, der Höhenentwicklung der Gebäude und der Dichte auch umgesetzt werden. Ziel ist es, ein ansprechendes und hochwertiges Wohnquartier zu schaffen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches werden durch die Festsetzungsmöglichkeiten der Bayrischen Bauordnung bezüglich der Gebäudegestaltung noch ergänzt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist es in verschiedene Quartiere mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt.

#### Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Gebietes ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Je nach konkret beabsichtigter Durchmischung sind in Teilbereichen unterschiedliche Nutzungen ausgeschlossen.

In den Bereichen WA1, WA2, WA3, WA3a, WA3b, WA4 und WA12, das sind die Bereiche mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern, sind aufgrund der angestrebten Bebauungsdichte und des mit diesen Nutzungen verbundenen Konfliktpotentials die allgemein zulässigen Anlagen:

- Läden-,
- Schank- und Speisewirtschaften,

- nicht störende Handwerksbetriebe,

und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

In den Bereichen WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10 und WA11, das sind die Bereiche mit Turmhäusern (WA5 und Wa11), Geschosswohnungsbau (WA6, WA8 und WA9), Stadthäusern (WA7) und Seniorenwohnen (WA10) sind ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Anlagen:

- Beherbergungsbetriebe,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen. Die oben genannten Nutzungen sind wegen des von ihr ausgehenden Konfliktpotentials nicht mit der geplanten hochwertigen Wohnnutzung vereinbar.

Entlang der Sammelstraßen in den Quartieren WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10 und WA11 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich gewünscht. Ziel ist eine verträgliche Nutzungsmischung, die auch einen Beitrag zur Nahversorgung leisten soll.

Im Süden des Geltungsbereiches direkt an der Grünecker Straße ist eine Teilfläche als Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4) nach § 6 BauNVO vorgesehen. Entsprechend des Rahmenplanes kann hier ein Gewerbehof z.B. als Existenzgründerzentrum in Kombination mit dem Wohnen entstehen. Angedacht sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss. Das Wohnen kann in den weiteren Oberschossen untergebracht werden. Gleichzeitig schottet das geplante Mischgebiet die nördlich angrenzende Wohnbebauung zur Grünecker Straße ab und übernimmt so einen wichtigen Beitrag zum Lärmschutz.

Innerhalb des Mischgebietes sind folgende allgemein zulässige Anlagen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes

und folgende ausnahmsweise zulässigen Anlagen:

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den nicht durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes

nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der relativ geringen Fläche des Mischgebietes sowie der unmittelbar an eine Wohnbebauung angrenzenden Lage nicht erwünscht. In Neufahrn besteht ein Bedarf an Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe und Existenzgründer, diese sollen hier die Möglichkeit bekommen sich anzusiedeln. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird ebenfalls mit der Nähe zur Wohnbebauung und den von Vergnügungsstätten üblicherweise ausgehenden Konfliktpotential (z.B. durch lange Öffnungszeiten) begründet.

In den Mischgebieten ist aus städtebaulicher Sicht durchaus vorstellbar, dass sich hier Lebensmittelnahversorger ansiedeln, wenn von den Betrieben keine Störungen für das Wohnen ausgehen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ-1 und GRZ-2), die Gebäudehöhe (GH), bei Gebäuden mit geneigten Dächern, die Wandhöhe (WH) und die Gebäudehöhe für Anbauten (HbA)– differenziert in den einzelnen Bereichen und teilweise differenziert in den einzelnen Baufeldern entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs festgesetzt. Ziel ist die Umsetzung des Rahmenplans in eine verbindliche Satzung. Um den Vorgaben des Baugesetzbuchs nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, werden die maximal zulässigen Grundstücksausnutzungen gemäß § 17 BauNVO überwiegend ausgenutzt. Einen wichtigen Gegenpol zu der dichten Wohnbebauung bilden die öffentlichen Grünflächen, die das Plangebiet gliedern und Aufenthaltsqualitäten für Jung und Alt bieten sollen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

##### *Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet*

Die Grundflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Bebauungsplan sind in Teilen des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes zwei Grundflächenzahlen festgesetzt. Zum einen die Grundflächenzahl 1 (GRZ-1) für den Hauptbaukörper und zum anderen die Grundflächenzahl 2 (GRZ-2) für Hauptbaukörper plus die im § 19 (4) BauNVO genannten Nutzungen. Das sind Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (i.d.R. Tiefgaragen).

Die Umsetzung des preisgekrönten Wettbewerbsbeitrags erfordert in einigen Bereichen eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich wenn die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In den Bereichen mit Doppel-, Reihen- und Kettenhausbebauung ist die GRZ-1 wie folgt festgesetzt:

- |        |  |      |
|--------|--|------|
| • WA1  | Reihen- bzw. Kettenhäuser mit Süderschließung  | 0,45 |
| • WA2  | Reihen- bzw. Kettenhäuser mit Norderschließung | 0,50 |
| • WA4  | Reihenhäuser                                   | 0,45 |
| • WA12 | Doppelhäuser                                   | 0,40 |

In den Bereichen mit Einzelhausbebauung WA3 WA3a und WA3b ist eine GRZ-1 unter den Grenzwerten des § 17 BauNVO zwischen 0,3 und 0,2 vorgesehen.

- WA3 Einzelhäuser 0,30
- WA3a Einzelhäuser 0,25
- WA3b Einzelhäuser 0,20

In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau, Stadthäusern, Seniorengerechten Wohnformen sowie für die Turmhäuser ist eine GRZ-1 von 0,4 vorgesehen.

- WA5 Turmhaus 0,40
- WA6, WA8, WA9 Geschosswohnungsbau 0,40
- WA7 Stadthäuser 0,40
- WA10 Seniorengerechte Wohnformen 0,40
- WA11 Turmhaus mit Kita 0,40

Betrachtet man in den Bereichen mit verdichteter Reihen- und Kettenhausbebauung (WA1, WA2 und WA4) und in den Bereichen mit Stadthäusern und Geschosswohnungsbau (insbesondere WA7 und WA8) jedoch die, zusätzlich zum Wohngebäude, erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird deutlich, dass die in der Baunutzungsverordnung standartmäßig vorgesehenen Überschreitungen von 50% der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von maximal 0,60 nicht ausreichen. Aus diesem Grund wird, für diese Quartiere, die GRZ-2 eingeführt. Rechtsgrundlage ist der § 19 (4) Satz 3 BauNVO. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan, bezüglich der Überschreitung der GRZ nach § 17 BauNVO, abweichende Bestimmungen getroffen werden. Damit ist es der Gemeinde möglich die in Satz 2 vorgegebene 50%-Grenze und die Kappungsgrenze von GRZ 0,8 nach oben oder unten zu ändern und somit ihren örtlichen und spezifischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Die Anwendung von Satz 3 ermöglicht flächensparende Bauweisen und die Umsetzung verdichteter städtebaulicher Konzepte. Bei der Anwendung von Satz 3 sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Die GRZ-2 für die Hauptgebäude plus Nebenanlagen wird für die oben beschriebenen Quartiere im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf 0,80 festgesetzt.

- WA1 Reihen- bzw. Kettenhäuser mit Süderschließung 0,80
- WA2 Reihen- bzw. Kettenhäuser mit Norderschließung 0,80
- WA4 Reihenhäuser 0,80
- WA7 Stadthäuser 0,80
- WA8 Geschosswohnungsbau 0,80

Damit ist es möglich diese Nutzungen auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Grundstücke begrünt werden können.

### Begründung der Überschreitung der Grundflächenzahl

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl liegen vor, da dieser Bebauungsplan die Umsetzung des preisgekrönten Entwurfs als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sicherstellt. Das von der Gemeinde angewandte bewährte Instrument des städtebaulichen Wettbewerbs stellt sicher, dass ein Konzept mit hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität bezogen auf den Städtebau selbst und auch auf die Freiraumkonzeption und Freirumgestaltung umgesetzt wird. Gerade durch die verdichtete Bauweise ist es Ziel der Gemeinde Neufahrn in dem Gebiet Familien Eigentumsbildung zu ermöglichen. Durch diese Überschreitungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Das Wohngebiet wird durch öffentliche Grünflächen gegliedert. Die in Form von „Grünen Angern“, Spielflächen, Ruhebereichen, Parks und Platzbereichen unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen und verschiedene Bedürfnisse erfüllen. Die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen ist durch die Südausrichtung und Höhenstaffelung der Gebäude gewährleistet. Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Der Eingriffsumfang wird gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanz ermittelt und innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Bestehende Grünstrukturen wie die Baumreihe im Norden des Gebietes und entlang des Kurt-Kittel-Rings werden erhalten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch das System von Sammelstraßen und untergeordneten Wohnstraßen befriedigt. Gerade die Regelungen der GRZ-2 tragen insbesondere den Stellplatzanforderungen Rechnung. Im öffentlichen Straßenraum sind weitere Besucherstellplätze vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen, die im Zusammenspiel ein Baufenster ergeben, definiert. Ziel ist es, die im Rahmenplan vorgegebene Struktur planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere die Festlegung der Baulinien, mit ihrer Eigenschaft, dass exakt auf dieser Linie gebaut werden muss, ist wichtig um die gewünschten einheitlichen Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen zu erhalten.

Der Bebauungsplan-Rechtsplan sieht in Teilen größere Baufenster vor als die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Gebäude. Dies gibt den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt ggfls. entsprechend ihrer persönlichen Bedürfnisse Veränderungen z.B. Anbauten vorzunehmen - soweit diese mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

### Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je nach Bebauungstyp verschiedene Bauweisen festgesetzt. Die Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) sind als solche festgesetzt.

Für die verdichtet bebauten Bereiche sind Hausgruppen festgesetzt. Als Hausgruppe gilt eine Bauweise, die aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden besteht. Wobei die aneinander gebauten Häuser jeweils über eigene Grundstücksgrenzen verfügen. Die Hausgruppen bestehen gemäß dem städtebaulichen Entwurf aus Reihenhäusern (RH) und Kettenhäusern (KH). Die verdichteten Bereiche mit Reihen- und Kettenhäusern erfordern, aufgrund der Länge der Hausgruppen eine abweichende Bauweise, sie ist mit A1 bezeichnet. Die abweichende Bauweise ermöglicht, die zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erforderliche, Errichtung von Gebäuden auf der Grundstücksgrenze, auch wenn diese an öffentliche Flächen grenzt.

Die Bebauung zum Kurt-Kittel-Ring hat den Charakter einer Blockrandbebauung. Sie ist als geschlossene Bauweise festgesetzt, auch mit dem Ziel einen Lärmschutz für das übrige Plangebiet sicherzustellen.

Die Punkthäuser bzw. Turmhäuser an den öffentlichen Plätzen sind als Einzelhäuser (E) vorgesehen.

Für den Geschosswohnungsbau in WA6 und WA9 ist im Übergang zur bestehenden Bebauung die offene Bauweise (O) festgesetzt.

Im Bereich des Mischgebietes MI1, MI2 und MI3 ist eine geschlossene Bauweise (G) vorgesehen um die Struktur aus dem Wettbewerb umzusetzen.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Baufenstern in der Planzeichnung. Die Stellung der baulichen Anlagen ist Folge der im Rahmenplan definierten städtebaulichen Konzeption.

#### Höchstzulässige Wohnungsanzahl

In den Bereichen mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Reihen- und Kettenhäusern ist eine maximale Zahl der Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Hintergrund ist, dass der ruhende Verkehr grundsätzlich auf dem eigenen Baugrundstück untergebracht werden muss und die Gebäude häufig sehr kleine Grundstücke haben. Für den Geschosswohnungsbau, die Stadthäuser und die Turmhäuser ist keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgesehen. Da zur Unterbringung der ruhenden Verkehrs hier auch Tiefgaragen zulässig sind. Außerdem kann ohne Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen flexibler auf die Anforderungen zukünftiger Nutzer reagiert werden.

#### Ruhender Verkehr - Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen als Stellplatz, Carport, Garage oder in Tiefgaragen herzustellen. Die Eintragungen in der Planzeichnung sind dazu maßgeblich.

In Ergänzung zu den wohnungsbezogenen Stellplätzen sind Stellplätze für Besucher vorzusehen. Diese werden teils im öffentlichen Straßenraum als straßenbegleitende Stellplätze und teils auf den privaten Grundstücken hergestellt. Insbesondere in den Bereichen mit Mehrfamilienhäusern (wie Geschosswohnungsbau, Turmhäuser und seniorenrechtliches Wohnen) sind Besucherstellplätze auch auf privaten Grundstücken vorzusehen – und zwar je 5 Wohnungen mindestens ein ebenerdiger Stellplatz. Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind 136 öffentliche Stellplätze im Plangebiet auf öffentlich gewidmeten Flächen vorgesehen. Das heißt für 15 % der überschlägig ermittelten 900 Wohnungen steht ein Besucherstellplatz im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Aufgrund der angestrebten Dichte der Bebauung ist es erforderlich, dass die Lage der Stellplätze bereits auf Bebauungsplan-Ebene definiert wird – auch um nachzuweisen, dass es möglich ist den ruhenden Verkehr auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Mit dem Zielen mehr Grün auf den Baugrundstücken zu ermöglichen sowie die privaten Wohnwege aufzuwerten und als Begegnungsraum nutzen zu können, hat die Gemeinde sich entschieden den ruhenden Verkehrs in den Bereichen mit verdichteter Einzelhausbebauung (WA1 und WA2) i.d.R. in Tiefgaragen oder Carportanlagen entlang der Sammelstraßen vorzusehen.

In den Bereichen mit Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau sollen die wohnungsbezogenen Stellplätze ebenfalls in Tiefgaragen untergebracht werden. Auch hier ist das Ziel eine weitreichende Begrünung der Grundstücke sicherzustellen. Die Besucher-Kfz-Stellplätze sind demgegenüber ebenerdig vorzusehen um eine größere Akzeptanz sicherzustellen.

Die Größe und Lage der Tiefgaragen ist grundsätzlich in der Planzeichnung nicht vorgegeben, da diese sehr stark von der tatsächlichen Hochbauplanung abhängig ist. Der Bebauungsplan sieht jedoch Bereiche für die Zufahrten vor. Dabei ist zu beachten, dass zwischen den Zufahrten aus gestalterischen Gründen jeweils 5m Abstand liegen.

Wegen des bereits genannten Ziels der Begrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass die Tiefgaragen mit 0,60m Erdüberdeckung einschl. der erforderlichen Drainagen herzustellen sind.

#### Nebenanlagen

Die Festlegung der Standorte und Größen für Nebenanlagen ist in den verdichteten Bereichen mit Einzelhäusern, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern schon aus Gründen des Nachbarschutzes wichtig. In diesen Bereichen gelten aufgrund der Dichte insgesamt höhere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen, als in klassischen Ein- und Zweifamilienhausgebieten.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan geregelt um ein stimmiges Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten. Ziel ist es innerhalb der Reihen- bzw. Kettenhauszeilen einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhen, als Beitrag zu einem einheitlichen Erscheinungsbild, zu erreichen. Da das Gelände weitgehend eben ist, ist die gewählte Festsetzung bezogen auf die Mittelachse der Erschließungsstraße ausreichend.

#### Verkehrsflächen und Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

In der Planzeichnung sind die Verkehrsflächen differenziert gemäß ihrer geplanten Nutzung als Straßenflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier sind überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, Fuß- und Radwege, verkehrsbegleitendes Grün, öffentliche Stellplätze und Flächen für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Tag der Abholung ausgewiesen.

Die Wohnwege in den Bereichen mit der verdichteten Einzelhausbebauung (WA 1 und WA2) sind als private Wohnwege mit einer öffentlichen Widmung vorgesehen.

Soweit erforderlich werden zur Sicherstellung der Abholung der Müllgefäße an den Einmündungen der Stichstraßen Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung hier Flächen für die Bereitstellung der Müllgefäße am Tage der Abholung ausgewiesen. Diese Flächen sind insbesondere in den Bereichen erforderlich, in denen Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch für die Ketten- bzw. Reihenhäuser der WA1 und WA2 vorgesehen sind. Durch die Ausweisung der Flächen für Müllgefäße wird erreicht, dass die Müllfahrzeuge die privaten Wohnwege nicht befahren müssen. Das stärkt den planerisch beabsichtigten Aufenthaltscharakter der Wohnwege. Die Flächen für die Bereitstellung der Müllgefäße sind entsprechend der Anzahl der zu erwartenden Müllgefäße unterschiedlich groß. Die größeren Flächen für 5 bis 9 Gebäude sind ca. 12 m<sup>2</sup> groß. Damit können ca. 12 – 15 Tonnen mit 360l Fassungsvermögen (Maße HxBxT 1,10x0,62x0,82m) bereit gestellt werden. Die kleineren Flächen für 2 bis 3 Gebäude sind ca. 5 m<sup>2</sup> groß. Damit können ca. 4 Tonnen gleichen Volumens bereitgestellt werden. Die Bereiche mit verdichteter Einzelhausbebauung in denen die Stellplätze in Carport entlang der Sammelstraße untergebracht werden sind überwiegend nicht auf Flächen für die Bereitstellung von Müllgefäßen angewiesen. Hier können die Müllgefäße am jeweiligen Carport bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Neufahrn legt Wert auf eine angemessene Unterbringung von Fahrrädern mit dem Ziel, dieses Verkehrsmittel zu fördern. Zu diesem Zweck ist eine entsprechende gemeindliche Satzung verabschiedet worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Neufahrn-Ost“ wird auf eine detaillierte Festlegung der Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder verzichtet, da diese sinnvoll erst im Rahmen der Detailplanung zu jedem Baugesuch anhand der konkret beantragten Nutzungen ermittelt werden können.

#### Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser

Die geplanten öffentlichen Grünflächen und in Teilen auch das straßenbegleitende Verkehrsgrün sind im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für das gesamte Plangebiet als Versickerungsflächen vorgesehen und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Die Versickerung soll – wo möglich - in offenen Mulden erfolgen. Der so sichtbare Umgang mit dem Niederschlagswasser leistet einen Beitrag zur Erlebbarmachung von Natur.

Auf den privaten Grundstücken ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Sickerschächte sind wegen des hohen Grundwasserstandes unzulässig.

#### Flächen für die Abfallbeseitigung sowie Versorgungsflächen

Als Flächen für die Abfallbeseitigung sind im gesamten Plangebiet drei Flächen an der zentralen Erschließungsachse vorgesehen. Konkret ist an den Standorten die Unterbringung von Wertstoff-Containern für z.B. Papier und Altglas geplant. Es ist sinnvoll sich bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Unterbringung dieser Flächen und Nutzungen Gedanken zu machen, um spätere Konflikte mit Anwohnern zu vermeiden.

Aus demselben Grund, ist in der Planzeichnung ein Standort für eine Trafostation festgesetzt.

#### Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

##### *Öffentliche Grünflächen*

Die öffentlichen Grünflächen haben in dem dicht bebauten Wohngebiet eine wichtige Bedeutung. Sie sollen als ansprechende und vielfältig nutzbare Freiräume für Jung und Alt gestaltet werden. Die Grünflächen bilden östlich und westlich der Haupteerschließungsachse zwei eigenständige Grünachsen, die in der Tradition dörflicher Anger genutzt werden sollen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und des Straßenbegleitgrüns sind Flächen für die Niederschlagswasserversickerung vorgesehen. Wichtiger Bestandteil des Freiraumkonzeptes sind die grünen **Quartiersplätze**. Ihnen sind im Wettbewerb unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte zugeordnet worden: Spiel und Freizeit, Wasser und Ruhe, Treffen und Kommunikation, Pflanzen und Park erleben. Zusätzlich ist im Quartier Mitte ein in Teilen auch befestigter Platz vorgesehen. Die konkrete Gestaltung der einzelnen Plätze ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans sondern einer später zu beauftragenden Freiflächengestaltungsplanung.

Der Bebauungsplan gibt im Zusammenspiel mit dem Grünordnungsplan – Pflanzplan – einen Rahmen für die zu pflanzenden Bäume vor. Ziel ist die Definition von Leitbäumen und Baumarten für die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Die Pflanzlisten sind in den Anhang zum Bebauungsplan übernommen worden. Im Einzelnen trifft der Pflanzplan folgende Vorschläge:

- Entlang der Hauptsammelstraßen A, B und C orientieren sich die Pflanzvorschläge an vorhandenen - einen Rahmen gebenden - Strukturen, die entlang des Kurt-Kittel-Rings und der Grünecker Straße bestehen. Hier dominieren Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn das Ortsbild (in verschiedenen Sorten). Diese Struktur soll

weitergeführt werden um das neue Wohngebiet gestalterisch mit den angrenzenden Gebieten zu verzahnen.

- Zur Begrünung der Quartiere, Quartiersplätze und Angerflächen ist eine breite Auswahl an Bäumen mit repräsentativer Wirkung vorgesehen. Wichtig ist, dass pro Quartier ausschließlich eine Art zu pflanzen ist. Damit kann in den nachbarschaftlich orientierten Bereichen ein individuelles Bild geschaffen werden. Bei der Auswahl der Bäume ist Wert auf die Stadtklimaverträglichkeit der Bäume, die Wuchshöhe, die Blüte bzw. Herbstfärbung, die Wuchsform und die Windfestigkeit gelegt worden.
- Zur Begrünung der Stellplätze steht ebenfalls eine breite Auswahl an Bäumen zur Verfügung. Auch hier ist es aus grünordnerischer Sicht wichtig, dass man sich pro Stellplatz-Cluster auf jeweils eine Art beschränkt. So kann ein abwechslungsreiches und doch geordnetes Bild entstehen. Bei der Auswahl der Arten ist insbesondere Wert auf die Windfestigkeit und Stadtklimaverträglichkeit gelegt worden.
- Ergänzt wird der Pflanzplan durch Pflanzgebote für ein Feldgehölz zwischen dem Mischgebiet an der Grünecker Straße und dem nördlich anschließenden Wohngebiet. Ziel ist die optische Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen.
- In Ergänzung der bestehenden Baumreihe am Radweg Richtung Mintraching sollen hier ebenfalls Feldgehölze gepflanzt werden. Diese dienen als neue Brutquartiere für die Goldammer (siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 16.2). Da die Maßnahme als CEF-Maßnahme bereits vor der Umsetzung des Plangebietes greifen muss, werden für diese Feldgehölze besondere Anforderungen an die Pflanzqualität gestellt.

#### *Pflanzgebote und Pflanzbindungen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen beziehen sich überwiegend auf die öffentlichen Grünflächen. Hier gilt es schon im Bebauungsplan durch eine Selbstverpflichtung in Bezug auf die Bepflanzung deutlich zu machen, dass hochwertig begrünte öffentliche Grünflächen angestrebt werden.

Bei der Formulierung der Pflanzgebote für die privaten Grundstücke wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die zukünftigen Eigentümer aus eigenem Antrieb ihre Grundstücke gärtnerisch gestalten. Die Pflanzgebote sind in Bezug auf mittel- oder großkronige Bäume so formuliert, dass die kleineren Reihen- und Kettenhausgrundstücke von der Verpflichtung ausgenommen sind. Dies ist sinnvoll um die Gestaltungsmöglichkeiten der Eigentümer, auf den ohnehin kleinen Grundstücken nicht zu beschneiden. Zum anderen könnten, je nach Grundstückszuschnitt, auch Belange des bayerischen Nachbarrechts (§ 47 ABGB) einer Bepflanzung dieser Grundstücke mit mittel- und großkronigen Bäumen entgegenstehen.

#### Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Wohngebiet wird erstmalig erschlossen. Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass jedes Grundstück von einer öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung erschlossen wird.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit sorgen für den fußläufigen Anschluss der verdichteten Einzelhausbebauung Richtung Kurt-Kittel-Ring. Diese fußläufige Vernetzung ist im Quartier Nord und Quartier Süd je einmal vorgesehen, immer in etwa mittig.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Bewohner der angrenzenden Wohngebäude sind für die fußläufige Erschließung der Reihen- bzw. Kettenhausgärten im Sinne von sogenannten „Mistwegen“ erforderlich. Diese „Mistwege“ sind nicht dazu ausgelegt, dass der Haupteingang der Gebäude darüber erschlossen wird. Sie dienen nur der Entsorgung von Gartenabfällen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gewerbetreibenden sind im Bereich der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 vorgesehen. Sie dienen der Erschließung der einzelnen Gewerbehöfe.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 15 BNatSchG und § 1 BauGB legen fest, dass der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. „... Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Damit besteht eine Rechtsgrundlage für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist es auch möglich, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Das Ziel vorgezogener Maßnahmen vor allem im Zusammenhang mit dem Artenschutz ist es, kontinuierlich geeignete Lebensräume zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund sind die sogenannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Eingriff anzulegen. Beispielsweise ist ein neues Feldgehölz anzupflanzen bevor ein bestehendes entfernt wird. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer ist aus artenschutzrechtlichen Gründen die Pflanzung eines lückigen Feldgehölzes entlang des bestehenden Radwegs erforderlich. Als weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche sind sogenannte Lerchenfenster, also künstliche Kahlstellen von ca. 20 m<sup>2</sup> innerhalb von Ackerflächen, anzulegen. [Zur Sicherung solcher vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden, ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan, üblicherweise vertragliche Vereinbarungen zwischen dem zuständigen Landratsamt und den Eigentümern der betroffenen Flächen geschlossen.](#)

Weiteres Ziel der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist es, den Eingriff durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zu minimieren. Einen Beitrag zur Minimierung leistet die vorgesehene Begrünung der Flachdächer, die festgeschriebenen wasserdurchlässigen Beläge für private Stellplätze und Zuwege, [die vorgesehene insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit niedrigen Lichtmasten, Leuchtschirmen ohne Seitenlicht und einer Nachtsteuerung zur Lichtabsenkung](#), die Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens sowie [die Festsetzung einer vogelschlagsicheren Bauweise. Eine vogelschlagsichere Bauweise kann durch Fassadenbegrünung, flächige Markierungen oder eine alternative Materialwahl \(reflexionsarmes oder transluzentes Material\) erreicht werden. Um eine vogelschlagsichere Bauweise zu erreichen sind Spiegelfassaden in der](#)

Nachbarschaft von Bäumen zu vermeiden. Weitere Hinweise gibt der Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. Die Vorschriften zu Beleuchtung und zur vogelschlagsicheren Bauweise sind von Bedeutung, da es sich insbesondere entlang des Kurt-Kittel-Rings um eine Randlage zur freien Landschaft handelt. Einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs leisten die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b als erhaltenswert festgesetzten bestehenden Bäume und die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzte naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen.

#### Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft östlich der Kurt-Kittel-Ring. Weiter entfernt verläuft nördlich die Bundesautobahn BAB 92 sowie die Bahnlinie München – Freising. Südlich verläuft die Staatsstraße St 2053, die in diesem Abschnitt als Grünecker Straße bezeichnet wird.

Des Weiteren befinden sich nördlich des Plangebietes eine Schule, Sportanlagen, ein Hallenbad und mehrere Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Franz-Josef-Strauß-Flughafens München.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Neufahrn-Ost“ der Gemeinde Neufahrn“ vom 17.04.2013 entnommen werden, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

### Gesunde Wohnverhältnisse nach dem BauGB

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung soll für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) eine Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vermieden werden. Somit ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe „Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung“ der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

### Verkehrslärm (Straßenlärm, Schienenlärm, Fluglärm)

#### *Straßenlärm, Schienenlärm*

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Straßenlärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten. Aufgrund des Straßenlärms sind bei Wohnnutzungen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von bis zu 45 dB erforderlich.

#### *Fluglärm*

Laut Darstellung in der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung vom September 2001 liegt das Plangebiet außerhalb der Lärmschutzbereiche. Laut Darstellung in der Karte 2r (Regionalplan München, 31.01.2005) liegt das Plangebiet im Lärmschutzbereich Ci. Entsprechend des Lärmschutzbereiches Ci sind bauliche Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich (Schalldämm-Maß der Außenbauteile mindestens 40 dB).

Mit Ausnahme des Bereiches, für den entsprechend dem Straßenlärm ein Mindestschalldämm-Maß von 45 dB für Wohnnutzung erforderlich ist, ist für das gesamte Plangebiet aufgrund des Fluglärms ein Mindestschalldämm-Maß von 40 dB für Wohnnutzung erforderlich. Für Büronutzung ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämm-Maß erforderlich.

#### *Gewerbelärm*

Nördlich des Plangebietes befinden sich das Autohaus Saurer GmbH, ein Lebensmittelmarkt, sowie ein Drogeriemarkt. In den Genehmigungsbescheiden gibt es keine Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte gegenüber den angrenzenden bereits bestehenden Wohngebieten sind von den Gewerbetreibenden einzuhalten. Eine überschlägige Berechnung der Immissionen durch den Parkverkehr für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt an den geplanten Wohngebäuden ergab, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den geplanten Wohngebäuden um mehr als 3 dB(A) unterschritten werden.

#### *Sportlärm*

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von mehr als 150 m eine Sportanlage. In der Städtebaulichen Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung /Q/ und /R/ - sind Mindestabstände für verschiedene Sportarten angegeben. Für den Mindestabstand von Sportanlagen zu einem allgemeinen Wohngebiet sind hier Abstände von 60 m (Fußballplatz) bzw. 50 m (8 Tennisplätze) angegeben. Diese Abstände werden hier eingehalten.

Aufgrund der Entfernung ist mit keinen Beeinträchtigungen an den geplanten Wohngebäuden zu rechnen.

#### *Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen*

Die Erschließung erfolgt über den Kurt-Kittel-Ring. Somit werden keine vorhandenen oder geplanten Wohngebiete wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Der planbedingte Fahrverkehr vermischt sich mit dem Verkehr auf dem Kurt-Kittel-Ring und kann somit als zumutbar angesehen werden.

#### Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Regelung ist formuliert worden mit dem Ziel die öffentlichen Verkehrsflächen, die an private Baugrundstücke grenzen, nach Möglichkeit auf die reine Fahrbahn zu begrenzen und damit eine flächensparende Erschließung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird vermieden, dass entlang der Fahrbahnen schmale Grundstücksstreifen entstehen die von der Gemeinde zu pflegen wären.

### **5.9 ABSTANDSFLÄCHEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Im Zusammenspiel mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen nach Baugesetzbuch geben die Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung weitere Möglichkeiten die Abstandsflächen und die konkrete Gestaltung der Gebäude im Bebauungsplan zu regeln. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude zu definieren damit die Gestaltung der Gebäude nach den einheitlichen Maßstäben erfolgt und ein in sich gestalterisch abgestimmtes Quartier entsteht.

#### Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt nach Bayrischer Bauordnung grundsätzlich 1.0 H (mind. 3 m). Dabei wird H als Maß von der Oberkante des Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand definiert.

Die in Art. 6 Abs. 7 BayBO 2013 enthaltene Öffnungs- und Experimentierklausel, ermöglicht es den Gemeinden, durch Satzung, die auch durch Festsetzung in einem Bebauungsplan erlassen werden kann, für ihr Gebiet oder Teile davon abweichendes Abstandsflächenrecht einzuführen. Es wird empfohlen das abweichende Abstandsflächenrecht an die Musterbauordnung 2002 anzulehnen.

Die teilweise verdichtete Bauweise im Plangebiet führt zu Konflikten mit nach der BayBO einzuhaltenden Standartabstandsflächen. Aus diesem Grund macht die Gemeinde für dieses Plangebiet von der Möglichkeit der Öffnungs- und Experimentierklausel Gebrauch. Die Abstandsflächen werden per Satzung also abweichend von der BayBO geregelt. Die Regelungsinhalte der Musterbauordnung (MBO) in der Fassung vom 21.09.2012 werden dabei in Teilen übernommen. Die MBO sieht im Unterschied zur BayBO vor in Wohngebieten und Mischgebieten die ermittelte Höhe mit dem Faktor 0.4 zu multiplizieren.

Zur besseren Handhabung der abweichenden Regelungen wird vorgeschrieben den Multiplikationsfaktor neu zu regeln und diesen auf 0.4 mindestens jedoch 3.0 m festzusetzen. Alle weiteren Regelungen der BayBO wie z.B. zur Anrechnung von Dachflächen, zur Mindestabstandsfläche, zu vortretenden Bauteilen oder zu untergeordneten Vorbauten bleiben unverändert. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass vertraute und gewohnte Regelungen zur Ermittlung der Abstandsflächen wie üblich angewandt werden können und die ermittelte Höhe lediglich heruntergerechnet werden braucht. Das vermeidet Unsicherheiten und Fehler in der späteren Anwendung.

Auf den Darstellungen in der Anlage können Sie an einigen beispielhaften Bereichen die Ausdehnung der Abstandsflächen unter Anwendung der Öffnungs- und Experimentierklausel erkennen. Es ist jeweils die Wandhöhe als auch die Tiefe der Abstandsfläche eingetragen.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung eines preisgekrönten städtebaulichen Entwurfs, der, entsprechen der Ausschreibung, das Ziel einer verdichteten Bebauung verfolgt. Eine Änderung

der Abstandsflächenregelung ist erforderlich um das Konzept umsetzen zu können. Nachteile für Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu befürchten da die Mindestabstandsflächen von 3.0 m eingehalten werden.

### Gestaltung der Dächer

In dem Neubaugebiet wird besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Dachlandschaft gelegt. Im westlichen Bereich (WA3, WA3a, WA3b, WA4), im Übergang zu dem bestehenden Wohngebiet mit seinen Satteldächern, sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis zu 40° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 bis zu 15° zulässig.

In den dicht bebauten Bereichen – Clustern bzw. Hausgruppen – mit Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern (WA1, WA2, WA4 und WA12) wechseln sich Flachdächer mit Pult- und Satteldächern ab. Die von Süden erschlossenen Gebäudezeilen (WA1) können mit Satteldächern oder sich nach Süden öffnenden Pultdächern errichtet werden. So besteht die Möglichkeit einer gut besonnten und gleichzeitig geschützten Dachterrasse sowie einer modernen Architektur. Die von Norden erschlossenen Bauzeilen (WA2) sind als Flachdachgebäude festgesetzt. So entsteht innerhalb des Gebietes ein abwechslungsreicher Rhythmus. Der Gemeinde ist es wichtig die Cluster durch einen Wechsel der Dachformen und Gebäudetypen abwechslungsreich zu gestalten und so ein ansprechendes und hochwertiges Wohngebiet zu schaffen.

Die [planungsrechtlichen Festsetzungen Zif. 2.6](#) und die [örtlichen Bauvorschriften Zif. 1.3](#) erlauben eine vom Bebauungsplan abweichende Dachgestaltung für eine Hausgruppe, wenn sich die Bauherren einig sind und diese abweichende Gestaltung zeitgleich beantragen. In diesen Fällen muss sich die Dachgestaltung jedoch innerhalb des, festgesetzten Rahmens bewegen. [Das gemäß Zif. 2.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen, dass die festgesetzte Höhe um bis zu 0,5 m überschritten werden darf. Eine darüber hinausgehende Überschreitung wird mit Blick auf die dichte Bebauung und die damit verbundenen Verschattung der umliegenden Gebäude aus städtebaulicher Sicht kritisch gesehen.](#) Die Gemeinde erhofft sich durch die Möglichkeit von Abweichungen für ein gesamte Hausgruppe Absprachen zwischen den Bauherren vor Baubeginn und damit eine einheitliche Gestaltung innerhalb der Hausgruppen. Diese Regelung stellt sicher, dass die Gestaltungswünsche der Bauherren, unter bestimmten Bedingungen, stärker berücksichtigt werden können. Wichtig ist, dass alle anderen Festsetzungen und Bauvorschriften für die jeweilige Hausgruppe weiterhin gelten.

Für den Geschosswohnungsbau und die sogenannten Stadthäuser am Kurt-Kittel-Ring und an den Planstraßen A, B und C sind Flachdächer vorgesehen. Für das als Seniorenzentrum gedachte Gebäude im Bereich Mitte ist ebenfalls ein Flachdach vorgesehen. Diese Gebäudestruktur bildet durch die stringente Festsetzung der im städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb entwickelten Konzeption den gestalterischen Rahmen in dem sich die verdichteten Wohnbereiche entwickeln können. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen, das gilt für Hauptgebäude (wie Wohnhäuser) und Nebengebäude (wie Carports und Garagen). Die Dicke der Substratschicht ist bewusst unterschiedlich festgesetzt worden. Die größere Substratschicht für Hauptgebäude lässt eine intensivere Begrünung und Retentionsleistung zu, wohingegen die geringere Substratdicke für Nebengebäude keine zu hohen statischen Ansprüche an diese Anlagen stellt.

### Gestaltung der Fassaden

Die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO eröffnet die Möglichkeit Regelungen für die äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, also auch für die Gestaltung der Fassaden, zu erlassen. Ziel ist die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes. Ziel der Gemeinde ist es konkret einen Rahmen bezüglich der Farbgestaltung der Fassaden vorzugeben, um ein farblich harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen.

### Gestaltung der Standorte für Müllgefäße auf privaten Grundstücken

Die Regelungen zur Gestaltung der Standorte für Müllgefäße zielen darauf, dass die Müllgefäße von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Sie leisten somit einen Beitrag zum beabsichtigten hochwertigen Wohngebiet.

### Gestaltung der Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material herzustellen. Ziel ist, möglichst viel nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Darüber hinaus sind die öffentlichen und privaten Stellplätze sowie Besucher-Kfz-Stellplätze zu begrünen um eine aufgelockerte Gestaltung von Stellplatzanlagen sicherzustellen und, gerade in den Sommermonaten, eine Verschattung zu erreichen.

### Einfriedungen

Die Gemeinde Neufahrn hat grundsätzliche Regelungen in Bezug auf die Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen in einer gemeindlichen Satzung gebündelt. Diese ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Neufahrn-Ost“ zu berücksichtigen.

### Werbeanlagen

Im Plangebiet wird an den besonderen Kristallisationspunkten im Allgemeinen Wohngebiet wie den Turmhäusern eine Nutzungsmischung angestrebt. Zur Belegung des Gebietes wäre es wünschenswert, wenn sich hier Nutzungen wie Bäcker, Metzger, Frisör u.ä. ansiedeln würden. Die gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet benötigen ebenfalls Werbeanlagen. Daher sind Regelungen zu Werbeanlagen im gesamten Gebiet erforderlich. Diese sollen einen Rahmen für eine verträgliche und anspruchsvolle Gestaltung der Werbeanlagen setzen, und den Gewerbetreibenden einen angemessenen gestalterischen Spielraum zur Verfügung stellen.

Neufahrn, den

Überlingen, den

---

Franz Heilmeier (1. Bürgermeister)

---

Planstatt Senner

## 6. ANHANG

### 6.1 ANHANG I - PFLANZLISTEN

**Pflanzgebot 1** – Gehölze entlang der Hauptsammelstraße „Ost-West“ Pflanzqualität Hochstamm mB 3xv Stu 18-20cm (eine der nachfolgend aufgeführten Arten/Sorten):

Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ): relativ salzverträgliche Straßenbäume	
Sorten	„Cleveland“ (mittelgroß, ei- bis rundförmig, grünlaubig)
	„Columnare“ (Kleinbaum, säulen- bis eiförmig, grünlaubig)
	„Faassen’s Black“ (mittelgroß, eiförmig, rotlaubig)
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ): stadtklimaverträglich, sehr windfest; anpassungsfähig; intensive, gelbe Herbstfärbung, mittelgroßer Baum	
Sorten	„Elsrijk“ (klein-mittelgroß, kegelförmig)
Ginkgobaum ( <i>Ginkgo biloba</i> ): Großbaum; stadtklimaresistent und windverträglich	
Silber-Linde ( <i>Tilia tomentosa</i> ): Großbaum; stadtklimafest	
Sorten	„Brabant“ (kegelförmig- breit kegelförmig; Zweige schräg aufstrebend)
Purpur-Erle ( <i>Alnus spaethii</i> ): froshart, windfest und stadtklimaverträglich	
Gleditschie ( <i>Gleditsia triacanthos</i> ): stadtklimaresistent und salzverträglich	
Sorten	„Skyline“ (mittelgroß, kegel- bis eiförmig, Zweige dornenlos)
Hopfenbuche ( <i>Ostrya carpinifolia</i> ): stadtklimaresistent und froshart	

Das Pflanzgebot orientiert sich unter anderem an vorhandenen Rahmen gebenden Strukturen. Entlang des Kurt-Kittel-Rings dominieren Feld-Ahorne, entlang der Grünecker Straße prägen Spitz-Ahorne das Ortsbild.

**Pflanzgebot 2 – Gehölze zwischen WA 4 und MI 2 („Feldgehölze“)**

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ); Heister mB, 2xv; Höhe: 150-175 cm
Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> ); Heister mB, 2xv; Höhe: 150-175 cm

Sträucher, die im Verbund im Abstand von ca. 1,5m gepflanzt werden sollen. Pflanzqualität (2xv; 100-150; mind. 3 Triebe)

Blutroter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Gew. Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Gew. Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Gew. Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Purpur-Weide ( <i>Salix purpurea</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )*
Weißdorn ( <i>Crateagus sp.</i> )*
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )

\* vereinzelt

Das Pflanzgebot sieht eine naturnahe Entwicklung von im Pulk gepflanzten Feldgehölzstrukturen vor. Die Entwicklungsfläche sollte lückig mit ca. 75% Flächendeckung bepflanzt werden. Auf entsprechende Sichtachsen ist Rücksicht zu nehmen (Lücken im Umfeld der Wohnbebauung). Jede Pflanzengruppe wird hauptsächlich aus Sträuchern aufgebaut und sollte nicht mehr als 1-2 mittelgroße Bäume beinhalten.

**Pflanzgebot 3** – „Feldgehölze“ entlang des bestehenden Radwegs als CEF-Maßnahme

Sträucher, die im Verbund gepflanzt werden sollen. Pflanzqualität 2xv mB; 100-150cm, außer Pfaffenhütchen und Liguster (mind. 150cm) sowie Purpur-Weide (60/100).

Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Blutroter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Gew. Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Gew. Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Gew. Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Purpur-Weide ( <i>Salix purpurea</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )*
Weißdorn ( <i>Crateagus sp.</i> )*
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )

\* vereinzelt

Das Pflanzgebot sieht eine naturnahe Entwicklung von im Pulk gepflanzten Feldgehölzstrukturen vor. Die Entwicklungsfläche sollte lückig bepflanzt werden. Auf entsprechende Sichtachsen ist Rücksicht zu nehmen (Lücken im Umfeld der Wohnbebauung). Purpur-Weiden sind dabei randlich zu pflanzen, das Pfaffenhütchen hingegen zentral.

#### Pflanzgebot 4 – Bäume an Stellplätzen

Mindestqualität: Hochstämme, 3 xv, StU 16-18 cm

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ): stadtklimaverträglich, sehr windfest; anpassungsfähig; intensive, gelbe Herbstfärbung, mittelgroßer Baum	
Sorten	„Elsrijk“ (klein-mittelgroß, kegelförmig)
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ): stadtklimaverträglich, windfest, hohe Regenerationsfähigkeit	
Sorten	„Fastigata u. (F. Monument)“ (säulenförmig, schwachwüchsig, grünlaubig)
	„Frans Fontaine“
Ginkgobaum ( <i>Ginkgo biloba</i> ): Großbaum; stadtklimaresistent und windverträglich	
Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ): zur Begrünung von Parkplätzen geeignet	
Sorten	„Bessoniana“ (mittelgroß, rundkronig, dunkelgrünlaubig)

**Pflanzgebot 5 – Quartiersbäume + Spielplatzquartiere**

Mindestqualität: Hochstämme, 4 xv, StU 20-25 cm

Ginkgobaum ( <i>Ginkgo biloba</i> ): Großbaum; stadtklimaresistent und windverträglich	
Zerr-Eiche ( <i>Quercus cerris</i> ): Großbaum, stadtklimaresistent und windfest	
Schwedische Mehlbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> ): mittelgroßer Baum; stadtklimaresistent und extrem windresistent; mattgrünes Blatt	
Sorten	„Brouwers“ (Kleinbaum, kegelförmig, langsamwüchsig)
Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> ): Großbaum; stadtklimaresistent und anpassungsfähig	
Sorten:	„Greenspire“ (kompakt kegelförmige Stadtlinde; Blatt dunkelgrün; )
Silber-Linde ( <i>Tilia tomentosa</i> ): Großbaum; stadtklimafest	
Sorten	„Brabant“ (kegelförmig- breit kegelförmig; Zweige schräg aufstrebend)