



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 113
mit integrierter Grünordnung**

„Wohnen östlich des Samwegs“

SATZUNG

Architekten/Stadtplaner

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

Fassung vom: 02.05.2011

geändert am: 25.07.11/ 19.03.2012

B Festsetzungen durch Text

Der Bebauungsplan ersetzt im Bereich der Fl.Nr. 743/30 die planzeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 85 „Wohnen am Jahnweg/ Samweg“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Schank- u. Speisewirtschaften im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind unzulässig.
 - 1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Von den zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen der Nrn. 6,7 und 8 (Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 sind unzulässig.
Im Erdgeschoss wird zwingend gewerbliche Nutzung festgesetzt.
 - 1.3 Im WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus und je Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig, je Hausgruppenhaus ist maximal 1 Wohnung zulässig.
Im WA 3 sind je Einzelhaus maximal 8 Wohnungen zulässig.
 - 2.1 Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen (ohne die 50% ige Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Balkone und Vordächer sowie Terrassen um maximal 20 % überschritten werden.
 - 2.2 Die festgesetzte maximale Gesamtgrundfläche gem. B.1.1 (inkl. der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) darf im WA 1 und 2 durch Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten um 15% überschritten werden.
 - 2.3 Die festgesetzte maximale Gesamtgrundfläche gem. B.1.1 (inkl. der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um 25% überschritten werden, wenn diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,8 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
3. Wandhöhe

Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von Oberkante Straßenbegrenzungslinie der dem Hauszugang nächst liegenden Erschließungsstraße zu Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.
4. Örtliche Festsetzungen
 - 4.1.1 Dächer

Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind, wenn nicht durch Planzeichen A.4.3 anders festgesetzt, als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel, in den jeweils zulässigen Dachneigungen zu decken.

Die Tiefgaragenabfahrt im WA 3 ist im Bereich des westlich benachbarten Garagenanbaus mit einem profilgleichen Satteldach zu überdecken. Die darüber hinaus

reichenden Bauteile des Abfahrtsbauwerkes sind mit einem begrünten Flachdach in der erforderlichen Mindesthöhe zu versehen.

Giebel- und Traufseiten sind mit max. 60 cm Dachüberstand auszuführen.

Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen.

4.1.2 Dacheinschnitte sind nur unter Dachaufbauten zulässig.

4.1.3 Dachaufbauten

Gauben, Zwerchgiebel

Gauben und Zwerchgiebel sind auf Hautgebäuden im WA 3 und MI (nicht im WA 1 und 2) ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Dachflächenfenster sind unabhängig von der Dachneigung im gesamten Planungsgebiet zulässig.

Die Einzelbreite von Gauben darf max. 1,60 m, ihre max. Firstlänge 3,20 m betragen. Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen; der Abstand zur Nachbargrenze muss mindestens 0,75 m betragen.

Die Einzelbreite von Zwerchgiebeln darf max. 2,50 m, ihre max. Firstlänge 4,00 m betragen; der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand und zur Nachbargrenze muss mindestens 2,00 m betragen.

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf max. 2/5 der überdachten Hauslänge betragen.

Pro Dachseite dürfen jeweils nur zwei der vorgenannten Elemente kombiniert werden. Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.

4.1.4 Solaranlagen

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausschließlich als in der Dachfläche integrierte Anlagen zulässig. Sie sind in der Dachfläche oder an anderer Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) gestalterisch ansprechend anzuordnen (z.B. als First- oder Traufband). Auf den entsprechenden Infobrief Nr. 8 der Regierung von Oberbayern wird hingewiesen.

4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von verputzten Gebäuden sind putzbündig in gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Holzschalungen sind sinngemäß bis auf Spritzwasserhöhe (ca. 15 cm) zu führen

Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße nach Ziff. B.3 liegen.

4.3 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden.

4.4 Garagen - und Grundstückszufahrten

Im WA 1-3 muss vor Garagentoren ein min. 5 m großer Abstand, im MI ein 3 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.5 Materialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind, wenn nicht gesondert festgesetzt, hell verputztes Mauerwerk sowie naturbelassene oder hell gestrichene Holzschalungen zulässig.
Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

4.6 Stellplätze

Für den Nachweis der Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 23.07.2004 heranzuziehen.

4.7 Einfriedungen

Gegenüber öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (mit 10 cm Bodenabstand) Holzzaun mit senkrechten, naturfarbenen Holzlatten (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.

4.8 Abstandsflächen

Im WA 2-3 und MI sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO zu beachten.

4.9 Nebenanlagen

Außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen dürfen Nebenanlagen (z.B. für Gartengeräte) nur im WA 1 und WA 2 errichtet werden. Sie sind jeweils an der Garagenrückseite zu errichten und werden auf max. 6 m² Grundfläche begrenzt.

5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit den genannten Pflanzenarten (PFLANZENLISTE) und nachfolgend genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Pflanzliste

5.1.1 zu pflanzende Großbäume:

A	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Corylus colurna	- Baumhasel
	Fagus sylvatica	- Rotbuche
	Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
	Ulmus carpinifolia	- Feldulme
F	Fraxinus excelsior	- Esche
	Juglans regia	- Walnuss
T	Tilia cordata	- Winterlinde

5.1.2 zu pflanzende Klein- und Obstbäume

	Acer campestre	- Feldahorn
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Prunus mahaleb	- Steinweichsel
	Sorbus aria	- Mehlbeere
	Sorbus domestica	- Speierling

5.1.3 Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Eunonimus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	- Hollunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

5.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

5.2.1 Großbäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 20-25 cm

5.2.2 Bäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm

5.2.3 Obstbäume

Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm

5.2.4 Sträucher

2 x verpflanzt, 100-125 cm

5.3 Pflanzmengen

Je 100 m² Gartenfläche ist mind. 1 Kleinbaum (Höhe min. 2,0 m) oder 1 Obstbaum (Höhe min. 2,0 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ hierzu ist je 125 m² Gartenfläche 1 Großbaum (Höhe min. 3,0 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Zu pflanzend festgesetzte Bäume werden nicht angerechnet.

5.4 Befestigungsflächen

Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä).

5.5 Bestehender Heckenstreifen (Dienstbarkeit)

Im durch Planzeichen A.1.4 gekennzeichneten Bereich (Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit) ist die bestehende Feldhecke zu erhalten, zu sichern und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Im Planungsgebiet sind an allen mit Planzeichen A.1.3 gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne von Anmerkung 1 in Ziff. 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) zulässig, es sei denn, dass diese durch Pufferräume wie Wintergärten vor Lärmimmissionen (Verbesserung min. 15 dB(A) geschützt werden oder auf einer nicht gekennzeichneten Seite mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung erhalten, oder eine aktive Belüftung (Schalldämmlüfter) erhalten. Aktive Belüftungen (Schalldämmlüfter) dürfen das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R'_{w} , res der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 35 dB betragen. Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen beinhalten auch Dachflächen.

- 6.2 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen.
- 6.3 Die unmittelbar an der nördlichen Nachbargrenze angeordneten Stellplätze im MI sind zum Nachbargrundstück hin baulich abzuschirmen.
- 7. Artenschutz
 - 7.1 Vor Umbau, Erweiterung oder Abriss von Bestandsgebäuden sind diese durch ein fachliches Gutachten auf das Vorkommen von Fledermausquartieren hin zu untersuchen.
Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden können, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermaus-schutz durchzuführen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.

D Hinweise durch Text

- 1.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
- 2.0 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern. Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen auf der dafür festgesetzten Sickerfläche anzustreben (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schotterrigolen). Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt

Zur Ausgestaltung der Niederschlagswasserversickerung wird auf den "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer zur Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen (Stand Juni 2000)" herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft hingewiesen.
- 2.2 Der HHW liegt nach Angabe des WWA Freising nahezu auf Geländeoberkante. Insofern ist bei der Planung der Hauskeller ein mögliches Eintauchen der Kellersohlen in den HHW zu berücksichtigen.
- 2.3 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein
3. Immissionsschutz
- 3.1 Durch die landwirtschaftliche Nutzung, des bestehenden Betriebes an der Bahnhofstraße, ist solange diese betrieben wird, mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.
- 3.2 Für die Außenbauteile der Gebäudefassaden inkl. ihrer Dachflächen ist ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w, res} > 35$ dB einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind.
4. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten.

Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

5. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
7. Artenschutzhinweise
 - 7.1 Baumfällungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (15.09 -30.03) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützten Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
 - 7.2 Um eine Tötung möglicherweise vorhandene Fledermausarten in vorhandenen Gebäuden zu vermeiden, dürfen bestehende Gebäude nur im Zeitraum zwischen dem 01. und 31. Oktober abgerissen werden. Vor dem tatsächlichen Abriss der Gebäude ist eine Begehung zur Erfassung tatsächlich vorkommender Fledermäuse erforderlich, deren Ergebnisse im Zuge des Bauantrags vorzulegen und zu berücksichtigen sind.
Für die landwirtschaftlichen Gebäude ist im Zuge eines Bauantrags (vor Abriss von Gebäudeteilen) eine Ermittlung der tatsächlich betroffenen Arten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwingend erforderlich.
 - 7.3 Auf die CEF- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BnatSchG gem. Ziff. 3.2 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH) Elisabeth Fisel vom 20.05.2011 wird hingewiesen.
8. Straßenbegleitende Baumpflanzungen sind, falls erforderlich, soweit zurückzuschneiden, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von 4 m gewährleistet ist.