GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 117
mit integrierter Grünordnung

„Ortsabrundung Neufahrn Süd“

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DURCH TEXT

Architekten/Stadtplaner

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

Landschaftsarchitekten:

planstatt senner, tel: 07551/91990
dipl.ing. (fh) johann senner bdla/ srl
breitelestraße 21, 88662 überlingen

Fassung vom: 20.08.2015

geändert am: 22.08.2016

B. Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

2.1 Die festgesetzten Grundflächen und Baugrenzen dürfen durch die nachgenannten baulichen Anlagen überschritten werden:

2.1.1 Balkone
Außerhalb der Baugrenze sind im WA 4 und 5 auf den Süd- und Westfassaden Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,8 m bis zur halben Länge der dahinterliegenden Fassade zulässig. Balkone von Doppelhäusern und Hausgruppenhäusern sind entweder an der Nachbargrenze oder mit einer seitlichen Abstandsfläche von min. 2 m zu errichten.

2.1.2 Kelleraußentreppen
Außerhalb der Baugrenze darf bei Einzel- Doppel und Reihenendhäusern pro Haus eine Kelleraußentreppe mit max. 5,5 m Länge und max. 1,3 m Breite errichtet werden.

2.1.3 Terrassen
Außerhalb der Baugrenze darf im WA 1-5 je erdgeschossiger Wohneinheit eine Terrasse mit max. 20 m² Fläche errichtet werden, wenn deren Tiefe nicht mehr als 4 m und deren Breite nicht mehr als 6 m beträgt

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

2.2.1 Die festgesetzte Grundfläche (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, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,8 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

2.2.2 Die festgesetzte Grundfläche (inkl. der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann im WA 1 und 2 durch zusätzliche Stellplätze überschritten werden, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise gem. B.I.8.5 ausgeführt werden.

2.3 Beim Nachweis der Grundfläche dürfen Gemeinschaftsflächen gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO mit herangezogen werden.

2.4 Wandhöhe

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

Für Nebengebäude im WA 2, 4 und 5, Tiefgaragenrampen-Einhausungen und alle Garagen/ Carports beträgt die maximale Wandhöhe 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe bzw. der natürlichen Geländeoberfläche.
Davon ausgenommen sind Garagen/ Carports, welche im Anschluss an erdgeschossige Gebäudeteile von Gartenhofhäusern errichtet werden. Diese sind in der gleichen Höhe wie der angrenzende Gebäudeteil auszuführen.

Für Nebengebäude im WA 1 und 3 beträgt die maximale Wandhöhe 2,20 m.

Umwehrungen von Flachdachterrassen zählen nicht zur Wandhöhe, wenn diese in transparenter Bauart (Glas oder Stabgitter) hinter der Attika ausgeführt werden.

Liegt die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der angrenzenden Verkehrsfläche, darf sie bis zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie angehoben werden.

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

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

3.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im WA 5 zusätzlich folgende bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig:

- Fluchttreppen aus Tiefgaragen,
- Belichtungs- und Belüftungsschächte
- Fahrradabstellanlagen bis zu einer Grundfläche von 10 m² und 2,5 m Wandhöhe sowie
- Lichtkamine für Tiefgaragen bis zu einer Einzelgrundfläche von je 6 m² und einer Wandhöhe bis zu 2,4 m.

3.3 Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Nebenanlagen unterzubringen oder in das Hauptgebäude bzw. die Fläche für Garagen/ Carports zu integrieren. Frei stehende Abfallbehälter sind unzulässig.
Verteilerkästen und andere zur Versorgung der privaten Grundstücke dienende Einrichtungen sind gleichfalls nur auf privatem Grund innerhalb der Nebenanlagen oder im Hauptgebäude bzw. auf der Fläche für Garagen und Carports zulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.4 Festgesetzte Garagen und Gemeinschaftsgaragen dürfen wahlweise auch als Carports errichtet werden.

3.5 Die jeweils notwendigen Stellplätze und Garagen/ Carports sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im WA 1,2 und 4 sind zusätzlich erforderliche Garagen auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6 Im WA 1 und 2 dürfen zusätzliche Stellplätze auch im Bereich der durch Planzeichen A.7.2 gekennzeichneten Flächen nachgewiesen werden.

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

Je Einzelhaus, Hausgruppenaus und Doppelhaushälfte im WA 1-4 ist nur eine Wohnung zulässig. Eine Erhöhung auf 2 Wohneinheiten ist im WA 1-2 und 4 ausnahmsweise zulässig, wenn der daraus resultierende Stellplatzbedarf nachgewiesen werden kann (siehe auch B.I.3.6)

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB)

Bei den mit Besonderer Bauweise (einseitiger Grenzanbau) festgesetzten Bauräumen dürfen in Grenzwänden bzw. grenznahen Wänden keine Fenster eingebaut werden. Ausnahmsweise sind, wenn es die Nutzung erfordert, nicht öffenbare Belichtungsflächen zulässig (z.B. Glasbausteine), wenn diese den Anforderungen an den Brandschutz genügen und keine Einblicke in den angrenzenden Garten zulassen.

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

Die durch Planzeichen A.5.4 gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der angrenzenden Anlieger (A) und in Teilbereichen auch zu Gunsten der Allgemeinheit (ö) durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Sämtliche durch Pflanzgebot lt. A 7.5 gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzenarten der Pflanzliste unter D.1.1 in den genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Die Baumstandorte der südlichen Ortsrandeingrünung sind nicht bindend.

Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Im Bereich der sonstigen privaten Gartenflächen sind die Pflanzen lt. D.1.1 nicht bindend, entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ist die Pflanzung von Nadelgehölzen jedoch unzulässig.

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

Die mit Planzeichen A.7.5 festgesetzten Pflanzgebote sind wie folgt zu erfüllen:

Pflanzgebot 1 - Gehölze innerhalb der westlichen Ortsrandeingrünung
Innerhalb der mit flächenhaftem Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzliste unter D.1.1.

Pflanzgebot 2 – Baumreihe entlang der westlichen Ortsrandeingrünung sowie entlang der Planstraße D und entlang der Geh- und Radwege innerhalb des Bauquartiers
Auf den im Plan festgesetzten Standorten (entwurfsbedingte, geringfügige Verschiebungen sind zulässig) für Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Je Baumreihe ist ausschließlich eine aus den Arten zu pflanzen, die in der entsprechenden Liste unter D.1.1 aufgezählt sind.

Pflanzgebot 3 – Baumreihen zu je 2 Stück entlang Planstraße F,
Auf den im Plan festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Je Grundstück ist ausschließlich eine aus den Arten zu pflanzen, die in der entsprechenden Liste unter D.1.1 aufgezählt sind.

Pflanzgebot 4 – Gehölze innerhalb des öffentlichen Kinderspielplatzes
Auf den im Plan festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Arten aus der entsprechenden Liste unter D.1.1 genannten Arten zu wählen. Die Standorte sind bis zu 3m variabel.

Pflanzgebot 5 – Gehölze innerhalb der südlichen Ortsrandeingrünung
Der Grüne Ortsrand im Süden ist mit verschiedenen Gehölzen zu bepflanzen wobei eine Vielzahl unter den Arten auszuwählen ist, die unter D.1.1 aufgezählt sind. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte sind nicht bindend.

Pflanzgebot 6 – Schnitthecke zur Eingrünung der Stellplätze entlang Planstraße E sowie zur Einfriedung privater Gartenflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
Zur Eingrünung und optischen Abschirmung der Stellplätze und privaten Gartenbereiche östlich der Planstraße E ist entsprechend der Planfestsetzung A.7.4.4 eine mindestens 1,5 m hohe Hainbuchenhecke mit Ballen 150-175 cm, 2x verpflanzt anzulegen.

Pflanzgebot 7 – Säulenbaumreihe entlang Planstraße A
Auf den im Plan festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind Solitärbäume 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Es sind ausschließlich Säuleneichen (*Quercus robur* Sorte „Fastigiata Koster") zulässig.

8.2 Bei neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche von min. 12 m² bei 1 m Tiefe sicherzustellen. Im Nahbereich von Verkehrsflächen sind Baumscheiben mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.

8.3 Gartenbegrünung
Je 120 m² Gartenfläche ist mind. 1 Groß- Klein- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Zwischenwerte sind ab 1,5 Bäume aufzurunden). Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.
Durch Planzeichen A.7.4.2 festgesetzte Bäume auf privaten Grundstücken werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

8.4 Öffnungslose Flächen von Gartenhofmauern, Garagen, Einhausungen von Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden in Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, soweit sie nicht mehr als 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8.5 Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm durchwurzelungsfähigem Erdreich zu überdecken.

8.6 Die durch Planzeichen A.7.2 festgesetzten Flächen zwischen Gebäude und Straße sind als wasserdurchlässige Befestigungsflächen in Form von Schotterrasen, Rasensteinen oder Großsteinpflaster mit breiter Rasenfuge anzulegen.

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

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

II. Örtliche Festsetzungen

1. Anzuwendende Satzungen

Soweit durch Planzeichnung oder nachfolgenden Text keine eigenen Festsetzungen getroffen werden, gelten die örtlichen Stellplatz- und Garagensatzung vom 23.07.2004 sowie die gemeindliche Einfriedungssatzung vom 15.10.2009.

2. Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze ist entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Garagenverordnung nachzuweisen. Abweichend davon darf der offene Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie auf 2 m reduziert werden. Dies gilt nicht für Torabschlüsse von Tiefgaragenrampen, dort sind min. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3. Einfriedungen

Im WA 1 und WA 2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gegenüber der öffentlichen Erschließungsfläche gem. Planzeichen A.7.3 mit massiven Mauern bis zu max. 1,8 m Höhe über dem geplanten Gelände einzufrieden.
Sie sind im gleichen Oberflächenmaterial und gleicher Farbgebung wie das angrenzende Hauptgebäude auszuführen. Türen in diesen Einfriedungen sowie Tore von Garagen und Haustüren sind in gleichem Material, gleicher Farbgebung und Gestaltung auszuführen.
Trennungen der Parzellen untereinander dürfen nur mit sockellosem verzinktem Maschendrahtzaun in max. 1,2 m Höhe oder als lebende Einfriedung vorgenommen werden. Alle anderen Einfriedungen (WA 3, WA 4 und WA 5) sind mit sockellosem verzinktem Maschendrahtzaun in max. 1,2 m Höhe oder als lebende Einfriedung zulässig.

4. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen aneinandergebauten Wohneinheiten und zur Abschirmung von Dachterrassen zulässig.
Sie sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m, in Obergeschossen nur auf aneinandergebauten Balkonen bis zu einer Höhe von 2,5 m in Balkontiefe zulässig.
Auf Dachterrassen im WA 1 sind straßenseitige Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 m bis 3,5 m Tiefe zulässig, wenn sie im gleichen Oberflächenmaterial und gleicher Farbgebung wie das dazugehörende Hauptgebäude ausgeführt werden.

5. Dachgestaltung

5.1 Die Dächer der zweigeschossigen Wohngebäude sind je nach Planeintrag als mittensymetrische Satteldächer oder Pultdächer im Erscheinungsbild naturroter oder brauner Ziegeldächer auszuführen.
Dächer von erdgeschossigen Wohngebäuden, Garagen, Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäuden sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Abweichend hiervon

dürfen auf den Dächern der erdgeschossigen Wohngebäude im WA 1 und WA 3 sowie Nebengebäuden im WA 2 auch Dachterrassen angelegt werden.

Aneinandergebaute Hausgruppenhäuser und Doppelhaushälften sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen.

5.2 Gauben
Gauben sind nur auf Wohngebäuden im WA 5 ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ihre Einzelbreite darf max. 1,75 m, ihre Ansichtshöhe max. 1,8 m betragen.
Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.

5.3 Zwerchgiebel
Zwerchgiebel sind nur auf Wohngebäuden im WA 5 ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Ihre maximale Breite darf unter Berücksichtigung der Gesamtbreite aller Dachaufbauten (gem. B.4.1.5) 5,0 m betragen.
Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand und zur Nachbargrenze muss mindestens 1,8 m betragen.
Die Wandhöhe von Zwerchgiebeln darf die festgesetzte Wandhöhe um jeweils 2,0 m überschreiten.

5.4 Dachflächenfenster
Dachflächenfenster dürfen eine Einzelgröße von max. 1,5 m² haben.

5.5 Gesamtbreite der Dachaufbauten
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Hausbreite ohne Dachüberstand betragen.
Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.

5.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.7 Sonnenkollektoren, Photovoltaikeinrichtungen
Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich profilgleich ohne Abstand auf bzw. in das geneigte Dach einzubauen und als zusammenhängende Fläche auf dem Gebäudedach (z.B. als First-oder Traufband) oder an anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) anzuordnen.
Sonnenkollektoren auf Flachdächern dürfen aufgeständert sein, wenn sie die Attika nicht mehr als 20 cm überragen.

6. Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

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

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 Materialien, Oberflächen
Materialimitate (z.B. Kunststoffplatten mit Holzmaserung) sind unzulässig.
Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen. Grelle, fluoreszierende, glitzernde oder glänzende Oberflächen sind generell unzulässig.

7.2 Farbgestaltung
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 und eines Doppelhauses sind nur Variationen desselben Farbgrundtons zulässig.

7.3 Gestaltung der Garagen und Carports
Garagen innerhalb einer zusammenhängenden Baugruppe sind bezüglich Bautyp, Konstruktion, Material und Gestaltung einheitlich auszubilden.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

D. Hinweise durch Text

1.0 Freiflächengestaltung

1.1 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen (bei Tiefgaragen ist ein Systemschnitt mit Angaben zum Aufbau der Überschüttung darzustellen). Auf dessen Grundlage können nicht in der nachstehenden Pflanzliste aufgeführte Pflanzarten genehmigt werden, wenn der Ausschluss von Nadelgehölzen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen gem. B.I.8.1 beachtet wird. Für Kletterpflanzen werden keine Vorgaben gemacht. Es sind jedoch heimische Arten wie z. B. Wald-Geißblatt, Waldrebe, Efeu und Hopfen zu bevorzugen.

Pflanzliste:

Pflanzgebot 1 - Gehölze innerhalb der westlichen Ortsrandeingrünung
Mindestqualität: 5 Triebe, 100–150 cm

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crateagus sp.	- Weißdorn (nur vereinzelt)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Pflanzgebot 2 – Baumreihe entlang der westlichen Ortsrandeingrünung sowie entlang der Planstraße D und entlang der Geh- und Radwege innerhalb des Bauquartiers
Jeweils ausschließlich eine Art
Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm

Acer campestre "Elsrijk"	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ginkgo biloba	- Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos „Skyline“	- Gleditschie
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Pflanzgebot 3 – Baumreihen zu je 2 Stück entlang Planstraße F,
ausschließlich eine Art
Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus spaethii	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Gleditsia triacanthos „Skyline“	- Gleditschie
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehhlbeere
Tilia tomentosa „Brabant“	- Silberlinde

Pflanzgebot 4 – Gehölze innerhalb des öffentlichen Kinderspielplatzes
Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm

Acer campestre "Elsrijk"	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehhlbeere
Tilia cordata „Rancho"	- Winterlinde

Pflanzgebot 5 – Gehölze innerhalb der südlichen Ortsrandeingrünung
Mindestqualität Bäume: Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm
Mindestqualität Sträucher: 5 Triebe, 100–150 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crateagus sp.	- Weißdorn (nur vereinzelt)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus aria	- Mehlbeere
Tilia Cordata „Rancho"	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Pflanzgebot 6 – Schnitthecke zur Eingrünung der Stellplätze entlang Planstraße E sowie zur Einfriedung privater Gartenflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
Mindestqualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm

Carpinus betulus	- Hainbuche

Pflanzgebot 7 – Säulenbaumreihe entlang Planstraße A
Mindestqualität: Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm

Quercus robur „Fastigiata Koster"	- Säuleneiche

1.2 Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als Rasenflächen anzusäen und zu unterhalten. Grundsätzlich wird bei allen Pflanzungen und Ansaaten der Einsatz von autochthonem Pflanzgut bzw. Saatgut empfohlen.

1.3 Bauminseln von zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen im Nahbereich von Verkehrsflächen sind mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.

1.4 Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sons-

tige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

1.5 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.

1.6 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

1.7 Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

1.8 Bei der Ausstattung der Verkehrsflächen mit Beleuchtungsanlagen ist auf energiesparende und insektenschonende Leuchtmittel abzustellen (siehe V4 des Umweltberichts in Pkt. 4.1.)

1.9 Bei der Verglasung der Neubauten ist auf eine Vogelschlag vermeidende Verglasung zu achten (siehe V6 des Umweltberichts in Pkt. 4.1)

2.0 Abwasser, Niederschlagswasser, Grundwasser, Trinkwasser

2.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Anfallendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben.
Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Die Zulässigkeit von Entwässerungseinrichtungen ergibt sich aus der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)“ und den zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“.

2.3. Sickerschächte sind nach der Neufassung des ATV-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M153 zu bemessen und zu errichten.

2.4 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein

2.5 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt mit einem Teilbereich (siehe Planzeichen C.8) in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Freising Süd. Die Verbote und Beschränkungen der Schutzgebietsverordnung im Amtsblatt Nr. 8 des Landratsamts Freising vom 13.03.1986 (Gesetzblatt) sind einzuhalten. Die Erschließungsstraße im Wasserschutzgebiet ist, gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung, zu planen und zu bauen.

3.0 Immissionen, Altlasten

3.1 Durch die landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

3.2 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten(z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon das Landratsamt Freising, Abt. 4 (Umweltschutz) zu informieren.

4.0 Bodendenkmäler

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Bodendenkmal nachgewiesen. Der Listeneintrag durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege lautet: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ und ist unter der Denkmalnummer D-1-7635-0207 erfasst. Auf die zwingend notwendige archäologische Untersuchung wird hingewiesen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Gemeindeverwaltung und das Landesamt für Denkmalschutz sind 8 Wochen vor Beginn der Aushubarbeiten zu informieren.

5.0 Sparten

5.1 Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von min. 1,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Gas- und Stromleitungen einhalten. Ggf. sind technische Maßnahmen zu ergreifen, welche ein Einwachsen der Baumwurzeln in die unterirdischen Gas- und Stromleitungen nachhaltig verhindern.

6. Energetische und sonstige Hinweise

6.1. Auf den südorientierten Dachflächen wird die Installation von Solaranlagen empfohlen. Diese sind hinsichtlich ihrer Gestaltung, Lage und Anordnung gem. B.II.5.7 auszuführen.

6.2. Um eine angstfreie Benutzung von Tiefgaragen zu fördern, sind diese über Oberlichter o. dergl. ausreichend mit Tageslicht zu belichten und hinsichtlich der Einsparung von Energie vorrangig natürlich zu belüften.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.06.2010 die **Aufstellung des Bebauungsplans** Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ beschlossen und am 27.06.2011 geändert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2011 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 18.08.2011 hat in der Zeit vom 19.08.2011 mit 19.09.2011 stattgefunden.

3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 18.08.2011 hat in der Zeit vom 19.08.2011 mit 19.09.2011 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2015 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 04.09.2015 bis 05.10.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2015 wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom 04.09.2015 bis einschließlich 05.10.2015 **öffentlich ausgelegt.**

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.08.2016 den Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom 22.08.2016 als **Satzung** beschlossen.

Siegel

ausgefertigt
Neufahrn b. Freising, den 29.08.2016
Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ i. d. F. vom 22.08.2016 wurde am 01.09.16 gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt** gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel

ausgefertigt
Neufahrn b. Freising, den 02.09.2016
Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister