



**Gemeinde  
Neufahrn b. Freising**

**Bebauungsplan Nr. 125  
mit integrierter Grünordnung**

**„Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße  
und Am Anger“**

**Festsetzungen und Hinweise  
durch Text**

Architekt / Stadtplaner:

Dipl.-Ing. Klaus Beutler  
König-Heinrich-Str. 2, 81925 München  
Tel.: 089.9577260 Fax: 089.95959849

Landschaftsplaner:

PEB  
Gesellschaft für Landschafts- und  
Freiraumplanung  
Augsburger Straße 15, 85221 Dachau  
Tel.: 08131.6665806 Fax 08131.6665807

Stand: 23.04.2018

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO im östlichen Teilbereich des Plangebiets an der Dietersheimer Straße sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO im westlich anschließenden Teilbereich.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Schank- u. Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Im Mischgebiet MI werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- 1.3 Im Erdgeschoss des Bauraums 5 sind über die gesamte Gebäudebreite entlang der Dietersheimer Straße auf mindestens 40 % der Grundfläche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO vorzusehen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Es werden für die Teilbereiche WA und MI jeweils zwei Grundflächenzahlen festgesetzt, einerseits die Grundflächenzahl 1 (GRZ-1) für die Hauptbaukörper, andererseits die Grundflächenzahl 2 (GRZ-2) für die Hauptbaukörper zuzüglich die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen.

In den Teilbereichen ist die GRZ-1 wie folgt festgesetzt:

WA	0,35
MI	0,35

Die festgesetzte Grundflächenzahl 1 (GRZ-1) darf durch Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, jedoch nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl 2 (GRZ-2) von insgesamt 0,8.

In den Teilbereichen ist die GRZ-2 wie folgt festgesetzt:

WA	0,80
MI	0,80

- 2.2 Im Bereich WA können bei einer Aufteilung in Reihenhausgrundstücke die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in den einzelnen Reihenhausparzellen überschritten werden. Die für den Bereich WA festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind jedoch insgesamt einzuhalten.
- 2.3 Befestigte Flächen wie Stellplätze, Terrassen, Zugänge, Zufahrten werden, wenn sie versickerungsfähig hergestellt und gleichzeitig nicht unterbaut sind, nur zu 50% auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.
- 2.4 Außerhalb der Baugrenzen und Baulinien dürfen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) Terrassen mit jeweils max. 16 m<sup>2</sup> Fläche errichtet werden, deren Tiefe nicht mehr als 4 m beträgt.
- 2.5 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Dachüberstände überschritten werden (siehe Pkt. II 3.2).
- 2.6 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch technische Anlagen wie z. B. Zu-/Ablufteinrichtungen und Schornsteine überschritten werden.
- 2.7 Festgesetzte Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Kellerlichtschächte, wenn diese nicht über das Gelände ragen, überschritten werden.
- 2.8 Die festgesetzten Baugrenzen der Bauräume dürfen jeweils durch Vordächer im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) überschritten werden. Ihre Tiefe beträgt max. 1,5 m.
- 2.9 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen nicht durch Balkone oder sonstige Bauteile überschritten werden.  
Eine Ausnahme hierzu bildet die südliche Baugrenze des Bauraums 5, die durch einen bis zu 6,5 m langen und bis zu 1,5 m tiefen Balkon im zweiten Vollgeschoss (1.Obergeschoss) überschritten werden darf.  
Auf an Gebäude angrenzenden Tiefgaragenrampen mit Überdachung darf jeweils ein bis zu 5 m<sup>2</sup> großer Balkon mit einer maximalen Tiefe von 1,8 m angeordnet werden.
- 2.10 Für jeden Bauraum ist eine Referenzhöhe in Meter über Normalnull festgesetzt, auf die sich die Höhenangaben beziehen.
- 2.11 Für die Berechnung der Wandhöhe gilt die festgesetzte Referenzhöhe des jeweiligen Bauraums. Die maximale bzw. zwingende Wandhöhe ist als Maß zwischen der Referenzhöhe und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. mit der Oberkante der Attika bei Flachdächern definiert.
- 2.12 Für alle Tiefgaragenrampen-Einhausungen beträgt die maximale Wandhöhe 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

- 2.13 Für Nebenanlagen beträgt die maximale Wandhöhe 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

### **3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für die Bauräume 1, 2, 3 und 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Ein gegeneinander Versetzen von einzelnen aneinanderggebauten Wohneinheiten oder Gebäuden innerhalb eines Bauraums ist nicht zulässig.
- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sowie Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO beträgt an der nordwestlichen Langseite des Bauraums 4 die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H.
- 3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sowie Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO beträgt an der nordöstlichen Schmalseite des Bauraums 4 die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen des möglichen Erkers 0,5 H.
- 3.5 Für den Bauraum 5 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die bauliche Anlage muss an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 10 angebaut werden, der Gebäudeteil 5a im Abstand von 0,25 m zu dieser Grundstücksgrenze. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen des festgesetzten Erkers an der Ostseite (Gebäudeteil 5b) beträgt zur nördlichen Grundstücksgrenze 0,5 H.

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

- 4.1 Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten (TGa) sind auch unterirdische Keller-, Abstell- und Fahrradräume zulässig.
- 4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen sind folgende bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig:
- Treppen aus Tiefgaragen bzw. unterirdischen Fahrradabstellräumen,
  - Belichtungs- und Belüftungsschächte,
  - Überdachte Fahrradabstellanlagen.
- 4.4 Innerhalb des Grünzugs sind folgende bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig:
- Tiefgaragen und unterirdische Keller-, Abstell- und Fahrradräume innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen,
  - Treppen aus Tiefgaragen bzw. unterirdischen Fahrradabstellräumen,
  - Belichtungs- und Belüftungsschächte.
- 4.5 Abfallbehälter sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (M) unterzubringen. Freistehende Abfallbehälter sind unzulässig.

## 5. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 5.1 Gewerbe- und Sportlärmimmissionen des Jugendheims auf die geplanten Bauparzellen

An der Nordfassade des Bauraums 5 sowie der Nordwest- und Nordostfassade des Bauraums 4 mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV sind öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern und Wohnküchen) grundsätzlich nicht zulässig. Durch bauliche Maßnahmen (Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite, nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, vollständig verglaste Balkone, Prallscheiben, Festverglasung oder vergleichbare Konstruktionen) in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, oder einem Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade, kann schalltechnisch ein Ausgleich geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet sein müssen.

### 5.2 Lärmemissionen durch die oberirdischen Stellplätze auf die außerhalb liegenden Wohngebäude

Die Stellplätze 1 und 2 müssen als Garagen sowie die Stellplätze 3 bis 11 als geschlossene Carports (in Richtung Norden und seitlich) ausgeführt werden. Die weiteren Stellplätze 12 bis 14 sind als oberirdische Stellplätze herzustellen. In Bezug auf die Lärmemissionen durch die Parkplatznutzung im Bebauungsplangebiet ergeben sich für die umliegenden Wohnnutzungen unter Berücksichtigung dieser baulichen Maßnahmen keine weiteren Anforderungen.

### 5.3 Tiefgaragen-Zufahrten

Tiefgaragen-Zufahrten sind einzuhausen.

### 5.4 Stellplätze für das Gewerbe im Mischgebiet

Für das Gewerbe im Mischgebiet sind die zwei Stellplätze südlich von Gebäude 5 entlang der Zufahrt vorgesehen. Ohne Maßnahmen zum Lärmschutz dürfen diese Stellplätze ausschließlich zur Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr für das Gewerbe im Mischgebiet genutzt werden.

Sollten TG-Stellplätze oder andere oder weitere Stellplätze im Plangebiet für das Gewerbe im Mischgebiet genutzt werden, müssen für diese die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Belange nachgewiesen werden.

## 6. Pflanzgebote und Freiflächengestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### 6.1 Bei Pflanzungen sind Arten der nachfolgenden Listen a) bis e) zu verwenden:

#### a) Liste der Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke

<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Pinus silvestris</i>	Wald-Kiefer

b) Liste der Bäume 2. und 3. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna.</i>	Baum-Hasel
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche, Zwetschge
<i>Pyrus spec.</i>	Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

c) Liste der Bäume über Tiefgarage (nur Bäume 3. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Amelanchier spec.</i>	Felsenbirne (als Hochstamm)
<i>Populus simonii</i>	Birken-Pappel
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche, Zwetschge
<i>Robinia ‚Casque Rouge‘</i>	Rosa Robinie

d) Liste der (Groß-)Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Scharzer Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

e) Liste der Gehölze für Hecken

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Hecken-Kirsche
<i>Symphoricarpos racemosus</i>	Schneebeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Für Hecken in Privatgärten sind ebenfalls keine anderen Arten als in der Liste aufgeführt zulässig. Ziersträucher und im Bereich außerhalb der Tiefgaragen können auch größere Bäume verwendet werden.

- 6.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Nachpflanzung aus den Listen 5.1 a) bis e) vorzunehmen. Festsetzungen aus 5.3. gelten sinngemäß.

- 6.3 Es sind mindestens 4 Bäume erster Ordnung der Pflanzqualität min. 20/25 cm (Stammumfang) sowie 15 Bäume 2. oder 3. Ordnung der Qualität min. 12/14 cm (Stammumfang) bzw. Großsträucher oder Heister der Mindest-Qualität 3 x v, 100 – 150 cm zu pflanzen.
- 6.4 Alle erhaltenen Altbäume und die neu zu pflanzenden Bäume 1. bis 3. Ordnung sind in das Baumkataster der Gemeinde Neufahrn aufzunehmen.
- 6.5 Die Überdeckung der Tiefgaragendecken muss im Mittel mindestens 80 cm betragen.
- 6.6 Flächen für nicht überdeckte Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten.

## **7. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

- 7.1 Als Ersatz für das verlorengehende Quartierangebot für Fledermäuse in dem zu rodenden Walnussbaum (siehe Baumbestandsplan, Nr. 6) sind drei selbstreinigende Nistkästen an den Bäumen im Umfeld anzubringen.
- 7.2 Die fachgerechte Aufhängung der Kästen (siehe Empfehlungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [saP]) ist mittels einer Fotodokumentation sowie einer Funktionskontrolle durch eine Umweltbaubegleitung zu überprüfen.

## **8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

- 8.1 An der Dietersheimer Straße wird von dem Grundstück mit der Flurnummer 8/2 ein 0,4 m bis 0,85 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg abgetrennt.
- 8.2 Die Grundstückseigentümer müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB auf ihren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen, Straßenschilder, Beleuchtungsmasten und Kabelverteilerkästen dulden.
- 8.3 Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde in der angegebenen Breite für die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit zu sichern.

## II. Örtliche Festsetzungen

### 1. Anzuwendende Satzungen

Soweit durch Planzeichnung oder nachfolgenden Text keine eigenen Festsetzungen getroffen werden, gelten die örtlichen Satzungen.

- a. Stellplätze: Die Zahl der Stellplätze ist entsprechend der jeweils geltenden Stellplatz- und Garagenverordnung nachzuweisen.

Für die oberirdische Stellplatzanlage mit Garagen und Carports im Nordwesten des Plangebiets sind Ausnahmen zur Satzung in Bezug auf die Gliederung der Stellplätze durch Bepflanzungsstreifen (§ 4 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung) sowie in Bezug auf die Anordnung eines 1 m breiten Bepflanzungsstreifens zum Nachbargrundstück (§ 4 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung) zulässig

- b. Fahrradstellplätze: Die Zahl der Fahrradstellplätze ist entsprechend der jeweils geltenden Fahrradabstellsatzung nachzuweisen.
- c. Gestaltung und Ausstattung von Kinderspielplätzen: Die erforderlichen Flächen sowie die Gestaltung und Ausstattung von Kinderspielplätzen richten sich nach der jeweils geltenden Kinderspielplatzsatzung.
- d. Einfriedungen: Die Gestaltung von Einfriedungen richtet sich nach der jeweils geltenden Einfriedungssatzung.

Über die Einfriedungssatzung hinaus wird festgesetzt, dass Einfriedungen grundsätzlich sockellos auszuführen sind.

### 2. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen aneinandergebauten Wohneinheiten und Häusern und nur im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) und einer Höhe von bis zu 2,5 m und einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig.

### 3. Dachgestaltung

- 3.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit jeweils beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen.

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

Die Gebäude im WA sind bezüglich Material, Gestaltung und Farbe des Daches einheitlich zu gestalten.

Das Dach des Bauraums 5 ist entsprechend dem historischen Vorbild mit rotem Biberschwanz zu decken.

- 3.2 An den Hauptgebäuden in den Bauräumen 1 bis 4 sind Dachüberstände bis max. 0,5 m möglich.



Am Hauptgebäude im Bauraum 5 muss der Dachüberstand am straßenseitigen Giebel (Ostseite) 0,9 m und an den anderen Seiten innerhalb des Plangebiets jeweils 0,55 m betragen.

- 3.3 Dächer von Tiefgaragenabfahrten sowie Dächer von Nebengebäuden sind ab einer Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dies gilt nicht für > 10° geneigte Dächer sowie für Flachdächer von Bauteilen mit unterschiedlichen Wandhöhen, deren Teildachflächen eine Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> haben.
- 3.4 Dachaufbauten, Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 3.5 Dachflächenfenster in der Dachfläche dürfen eine Einzelgröße von max. 3,0 m<sup>2</sup> haben. Eine Ausnahme hiervon bilden Dachflächenfenster als durchgehendes Fensterband am oder über dem First.
- 3.6
- 3.7 In den Dächern der Bauräume 1 bis 5 sind eingeschnittene Dachterrassen zulässig. Die Dachterrassen dürfen jeweils max. 3 m breit und 3,0 m tief sein. Sie sind mit einer nach außen geneigten Stahl-Glas-Konstruktion zu überdachen.

Zwischen einzelnen Dachterrassen ist eine der Dachfläche in Konstruktion, Material, Farbe sowie Höhe und Dachneigung entsprechende Dachfläche mit einer Breite von mind. 1,8 m anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Dachflächenfenster zulässig.

- 3.8 Dacheinschnitte außerhalb von Dachterrassen sind unzulässig.

#### **4. Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe des Fertigfußbodens im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) darf max. 0,30 m über der für den jeweiligen Bauraum festgesetzten Referenzhöhe liegen. Davon unabhängig sind die festgesetzten max. bzw. zwingenden Wandhöhen immer einzuhalten.

#### **5. Oberflächen**

Fassaden, Fenster und Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

#### **6. Gestaltung der Gebäude und Nebengebäude**

- 6.1 Im WA sind die Gebäude bezüglich Material, Gestaltung und Farbe einheitlich auszubilden.
- 6.2 Das Gebäude in Bauraum 5 muss sich in sämtlichen Bauteilen in der Verwendung von Putzwerkstoffen oder Holz an den Fassaden nach dem historischen Vorbild richten.

Im Zuge der Genehmigungsplanung hat eine Abstimmung hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Gebäudes im Bauraum 5 mit der Denkmalschutzbehörde sowie mit dem Heimat- und Geschichtsverein zu erfolgen.

- 6.3 Nebengebäude wie Müllumhausungen und Fahrradüberdachungen sind bezüglich Bautyp, Konstruktion, Material und Gestaltung einheitlich auszubilden.

- 6.4 Müllbehältnisse sind zu verkleiden (Mindesthöhe 1,80 m) oder einzuhausen.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Ökologischer Funktionserhalt**

- 1.1 Durch eine fachlich versierte Person (Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe, Diplombiologe) ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen. Diese kontrolliert die Errichtung der Baumschutzzäune, die Arbeiten zur Fällung der vorgesehenen Bäume sowie das fachgerechte Aufhängen der Nistkästen für Fledermäuse und überprüft mehrere Jahre deren Funktionsfähigkeit.

Die Umweltbaubegleitung protokolliert die jeweiligen Geländetermine und legt eine Fotodokumentation der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen an. Die Ergebnisse werden der Unteren Naturschutzbehörde Freising zeitnah mitgeteilt.

- 1.2 Rodungen sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen.
- 1.3 Soll der Walnussbaum (siehe Baumbestandsplan, Nr. 6) außerhalb des in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [saP] empfohlenen Zeitfensters gerodet werden, sind die Versteckmöglichkeiten so zu verschließen, dass etwaige Fledermäuse zwar aus den Höhlen heraus-, aber nicht wieder hineingelangen können (sog. „Einwegeverschluss“).
- 1.4 Der Abriss der Gebäude Dietersheimer Straße 10 (im Bereich MI) ist im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit und in der Winterquartierszeit, in der sich Fledermäuse andernorts befinden, durchzuführen.

### **2. Freiflächengestaltung**

- 2.1 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen, der auch die Überdeckung der Tiefgaragen darstellt.
- 2.2 Im Freien sollte künstliches Licht nur dort, wo erforderlich, eingesetzt werden. Bei Außenleuchten sollte durch die Art der Gehäuse eine Abstrahlung über die Horizontale hinaus verhindert werden und die zu beleuchtenden Objekte vorzugsweise von oben angestrahlt werden. Es sollten insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringer Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich eingesetzt werden.
- 2.3 Für großflächige Glasflächen wie z. B. gläserne Lärmschutzwände oder Durchgänge sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorzunehmen.

### **3. Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser**

- 3.1 Die Trinkwasserversorgung ist vor der Nutzungsaufnahme sicher zu stellen.
- 3.2 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Anfallendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten.
- 3.3 Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist im Plangebiet zu versickern. Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers einzusetzen.

### **4. Leitungstrassen**

- 4.1 Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen und Telekommunikationslinien sind von Bebauungen freizuhalten.
- 4.2 Zur Vermeidung eines Einwachsens von Wurzeln in Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen und Telekommunikationslinien ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen der Baumpflanzung und vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungen einzuhalten. Andernfalls sind technische Maßnahmen bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **5. Bodenverunreinigungen und Gebäuderückbau**

- 5.1 Bei Auftreten von Bodenverunreinigungen im Zuge von Baugrunduntersuchungen oder von Baumaßnahmen ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich zu informieren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Schadstoffparameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen
- 5.2 Beim Gebäuderückbau sind sämtliche abfallrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass schadstoffhaltige Bauteile vor dem Abbruch aus der Bausubstanz entfernt und ordnungsgemäß entsorgt werden.

### **6. Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe**

Es liegen landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe, für die Bestandsschutz besteht. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidbar sind (z. B. Nacharbeiten in der Erntezeit) von diesen auch nicht zu beanstanden.

### **7. Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **8. Kreuzung TG-Zufahrt (Bauraum 2) mit öffentlichem Geh- und Radweg**

Für den Fall der Pflanzung einer Hecke oder der Errichtung einer Einfriedung an der Grundstücksgrenze westlich der TG-Zufahrt bei Bauraum 2 ist die Einsehbarkeit des öffentlichen Geh- und Radweges (Flur-Nr. 8/6) zu berücksichtigen.

## **9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sowie die Garagen sind gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Die Antriebssteuerung der Garagentore kann über Funk bzw. Lichtschranke gewährleistet werden, sodass Fahrzeuge vor der Abfahrt nicht anhalten und anfahren müssen.

Für die Regenrinne kann als Stand der Technik eine lärmarme Bauausführung (z. B. verschraubte Gusseisenplatte) unterstellt werden.

Das Garagentor ist in den unteren Bereich der Zufahrts-Überdeckung zu legen.

## **10. DIN-Normen und weitere Regelwerke**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Neufahrn bei Freising, Bahnhofstraße 32, 85375 Neufahrn b. Freising, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.