

Bebauungsplan Nr. 129, Gemeinde Neufahrn

Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße



Die Gemeinde Neufahrn bei Freising, Landkreis Freising, erlässt auf Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 - 23 der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI** Mischgebiet § 6 BauNVO, z.B. MI 1
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Fläche für Gemeinbedarf
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ** Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. GRZ 0,5
 - GFZ** Geschossflächenzahl als Höchstwert, z.B. GFZ 1,2
 - WH/FH** Wandhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern, z.B. WH 12 m
- Bauweise, Baugrenzen**
 - SD** Satteldach
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen, Bäume**
 - öffentliche Grünfläche
 - private Vorzone, zu mindestens 30 % als Vegetationsfläche anzulegen
 - Grünkorridor mit Bindungen für den Erhalt von Gartenflächen
 - Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen
 - Baum Bestand, zu erhalten
 - Hecke Bestand, zu erhalten
 - Laubbaum 1. Ordnung, zu pflanzen
 - Laubbaum 2. Ordnung oder Obstgehölz, zu pflanzen
- Sonstige Festsetzungen**
 - Straßengrenzungslinie
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen, Carports oder Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets)
 - Von Überschreitungen eines Immissionsgrenzwertes betroffene Bereiche, für die Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (vgl. C.7.1 - 7.3)

B Hinweise durch Planzeichen

- Trafostation
- Stellplätze, öffentlich
- Fußweg
- Fahrbahn
- vorgeschlagener Standort für Bäume
- Stellplatz, vorgeschlagen
- Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- Maßzahl, in Metern

C Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässige Vergnügungsstätten sowie nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
 - Im festgesetzten Gemeinbedarfsgebiet „Polizei“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Büroräume,
 - Versammlungs-, Tagungs- und Besprechungsräume,
 - Technik- und Geräteräume,
 - Unterkünfte für den temporären Aufenthalt,
 - Lager- und Nebenträume sowie Sanitäräume,
 - Kfz-Stellplätze und Fahrradstellanlagen,
 - sonstige der Polizeiarbeit dienende Nutzungen.
 - In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nur in der zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen abgewandten Hälfte der Grundstücke zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien und die Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen nach § 23 (3) Nr. 2 BauNVO ist aufgrund der bereits zulässigen Dichte ausgeschlossen.
 - Für offene Terrassen darf die Baugrenze je erdgeschossiger Wohneinheit um eine Fläche von 18 m² überschritten werden, sofern „Grünkorridore mit Bindungen für den Erhalt von Gartenflächen“ nach 7.3 und „Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen“ nach 7.4 davon nicht berührt sind. Die Terrassen dürfen überdacht werden. Seitliche Umfassungsflächen sind nicht zulässig. Diese Flächen sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.
- Dachformen, Wand- und Firsthöhen, bauliche Gestaltung**
 - In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und im Gemeinbedarfsgebiet Polizei sind Flachdächer, Pultdächer oder symmetrische Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 45 Grad zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI 4 sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig. Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen/Wandhöhen beziehen sich auf die jeweils nächstliegende Gehwegoberkante.
 - Gauben dürfen maximal 1/3 der Gesamtlänge des Daches einnehmen.
 - Die Firstrichtung der Hauptgebäude hat parallel zur langen Gebäudekante zu verlaufen.
 - Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 20 Grad bündig aufzusetzen. Bei flacheren Dachneigungen sind sie als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie dürfen die maximalen Wandhöhen nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von den Fassaden zurückzusetzen.
 - In allen Baugebieten sind für sämtliche Dächer ausschließlich ziegelrote oder mittel- bis hellgraue Dachabdeckungen in nichtglänzender Ausführung zulässig.
- Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 - Zusätzlich sind offene Stellplätze, Müllhäuschen und überdachte Fahrradstellanlagen in den „begrünnten Vorzonen“ entsprechend 7.5 dieser Satzung außerhalb der Vegetationsflächen zulässig.
- Werbeanlagen**
 - In den Baugebieten sind nur Eigenwerbeanlagen zulässig.
 - An den Gebäudefassaden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufkante bzw. des Organgs zulässig in einer Größe von maximal 5 % der jeweiligen Wandfläche. Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und haben sich in Farbgestaltung und Materialwahl dem Gebäude, mit dem sie verbunden sind, und der umliegenden Architektur unterzuordnen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 4 sind Werbeanlagen außerhalb der Gebäudefassaden unzulässig.
 - In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 ist zusätzlich zu fassadenbündigen Werbeanlagen pro Gewerbeeinheit straßenseitig je eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Straßenniveau und einer Breite von 1,40 m zulässig. Ein Mindestabstand von 1 m zum Gehweg ist einzuhalten.
- Einfriedungen**
 - Bauliche Einfriedungen der Baugrundstücke sind als Zäune aus Holz, Maschendraht oder Drahtgitter zulässig. Sie sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszuführen.
- Schallschutz**
 - Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche von Neu- oder Ersatzbauten (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen), die im planlich violett gekennzeichneten Bereich entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, verschönbare vorgelagerte Glaswände, erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen) so abzusichern, dass der tagsüber (6 – 22 Uhr) in einem Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert IGWMI, Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

- Wohnungsgrundrisse von Neu- oder Ersatzbauten sind im planlich violett gekennzeichneten Bereich zwingend so zu organisieren, dass in den der Christ-Cranz-Straße (St 2341) zugewandten Westfassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu finden kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind.
- Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Nord- oder Südfassaden von Neu- oder Ersatzbauten im planlich violett gekennzeichneten Bereich belüftet werden müssen, in dem der nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert IGWMI, Nacht = 54 dB(A) der 16. BImSchV überschritten wird, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung und zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen, fensterunabhängigen Belüftungsführungssystemen auszustatten. Dessen Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- Grünordnung**
 - Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen bzw. zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
 - Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Auf Grundstücken unter 700 m² sind dies mindestens Bäume II. Ordnung (Endwuchshöhe 10-20 m) oder Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm. Auf Grundstücken mit mehr als 700 m² sind mindestens 30 % der Bäume als Bäume I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Erhalten bleibender Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, und festgesetzte Baumpflanzungen können darauf angerechnet werden.
 - Die als „Grünkorridor mit Bindungen für den Erhalt von Gartenflächen“ festgesetzten Bereiche sind als Flächen mit freiwachsenden Hecken oder als von Gehölzen überstandene Wiesenflächen zu erhalten oder anzulegen. Sie sind von Nebengebäuden, Stellplätzen und Unterbauung freizuhalten. Versiegelte Erschließungsflächen sind als Zuwegungen bis zu einem Anteil von 10 % der Flächen zulässig.
 - Die als „Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen“ festgesetzten Bereiche sind als Flächen mit freiwachsenden Hecken oder als von Gehölzen überstandene Wiesenflächen zu erhalten oder anzulegen. Sie sind von Nebengebäuden, Stellplätzen und Unterbauung freizuhalten. Versiegelte Erschließungsflächen sind als Zuwegungen bis zu einem Anteil von 10 % der Flächen zulässig.
 - Die als „begrünnte Vorzonen“ festgesetzten Flächen sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen (Pflanzflächen, Wiesen oder Rasen) anzulegen. Die Vegetationsflächen sind von Unterbauung freizuhalten. In den begrünnten Vorzonen sind Garagen und Carports nicht zulässig. Müllhäuschen und überdachte Fahrradstellanlagen sind bis zu einer Größe von 8 m² pro Grundstück außerhalb der Vegetationsflächen zulässig.
 - Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die nicht überbauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Bei Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mindestens 15 m² vorzusehen, bei Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung von mindestens 10 m², jeweils bei einer Mindestbreite von 2,00 m und einer Mindesttiefe von 1,5 m. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist.
 - Bei Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,00 m vorzusehen.
 - Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerischer vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
 - In den Baugebieten sind alle Flachdächer und fach geeigneten Dächer ab einer Fläche von 20 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm, einschließlich Dränschicht, vorzusehen.
 - In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 ist folgende Fassadenbegrünung vorzusehen: Die Gebäudeaußenwände mit fensterlosen Abschnitten von mindestens 4 m Breite sind dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Klettergehölzen zu begrünen. Pro 2 m Fassadenbreite ist mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Wenn keine selbstklimmenden Arten verwendet werden, hat die Höhe der Rankhilfen mindestens 2/3 der Fassadenhöhe zu betragen.
 - Die Grünanlagen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig zu stellen.
- Trafostation**
 - Die Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Gebiets mit Energie ist auf den öffentlichen Flächen zulässig. Der Standort ist mit der Gemeinde abzustimmen.

D Hinweise

- Es gelten die gemeindlichen Satzungen und Verordnungen wie z.B. Stellplatz-, Garagen- und Fahrradstellplatzsatzung, die Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn in der jeweils gültigen Fassung.
- Archäologische Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Bodenschutz**
Zutage tretende Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich zu melden, und es ist sicherzustellen, dass eine sachgerechte Sanierung, Untersuchung und Entsorgung gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgt.
 - Artenschutz**
Folgende Maßnahmen sind zu beachten:
 - Bäume ohne Höhlen und Sträucher sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu roden (als zwischen 1. Oktober und 28. Februar)
 - Bäume mit Höhlen sind im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 15. November zu roden. Eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler ist dringend zu empfehlen
 - Gebäude (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschüpfen) sind im Zeitraum September bis November abzubauen.

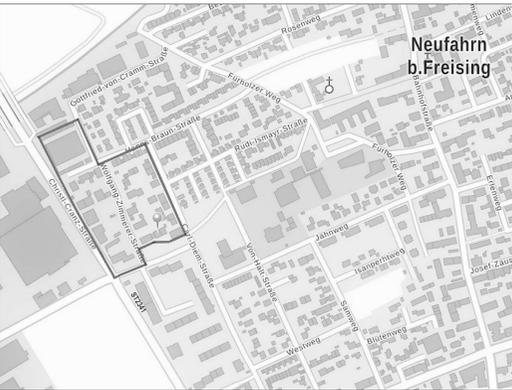
Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Fassadensanierung) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising abzuklären, ob Belange des nationalen und europäischen Artenschutzes berührt sind.
Aus Gründen des Artenschutzes soll auf vogelgefährdende Glasflächen verzichtet werden, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckverglasung. Es wird empfohlen, Vogel-schutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen.
Für die Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, z. B. in Form von Natrium-Hochdruckdrucklampen oder modernen LED-Lampen.
 - Freiflächengestaltungsplan**
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - Lärmeinwirkungen Flughafen**
Gemäß Regionalplan München (verbindliche Darstellung) befindet sich der Geltungsbereich in der Lärmschutzzone C, direkt außerhalb der inneren Teilzone Ci, und liegt somit im Einwirkungsbereich des Flughafens München. In der Arbeitskarte vom 31.01.2005 zum Regionalplan München (Entwurf gemäß LEP neu) liegt das Baugebiet außerhalb der Lärmschutzbereiche.
Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für eine 3. Start- und Landebahn am Flughafen München wurden für das Jahr 2025 im Form eine Prognoseberechnung fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel ermittelt. Entsprechend der Mitteilung der Regierung von Oberbayern vom 14.06.2019 liegt der Geltungsbereich sowohl für den Prognose Nullfall also auch für den Planungsfall außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 FlulärmG.
In allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, ist für entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.
 - Emissionen durch die Landwirtschaft**
Aufgrund der benachbarten Landwirtschaftsflächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Gebiets negativ auswirken können.
 - Emissionen durch den Bahnverkehr**
Mit Einwirkungen aufgrund des Bahnbetriebs ist zu rechnen. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen in Form von Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen.
- E Verfahrensvermerke**
Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn b. Freising hat in der Sitzung vom 18.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2019 bis 23.10.2019 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2019 bis 23.10.2019 öffentlich ausgelegt.
Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von 17.07.2020 bis 05.08.2020 erneut beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von 17.07.2020 bis 05.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2020 als Satzung beschlossen.
- Neufahrn, ____ 20 ____
(Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt:
Neufahrn, ____ 20 ____
(Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ____ 20 ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Neufahrn, ____ 20 ____
(Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister)



Gemeinde Neufahrn b. Freising

Bebauungsplan Nr. 129

"Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße"



Übersichtskarteplan M 1: 10.000

Freising, 14.09.2020

Planerstellung:

Fisel und König
Wir tun was für die Landschaft.

Landschafts- und Stadtplanung
Oberer Graben 3a
85354 Freising
08161 - 49 650 46
www.fiselundkoenig.de