

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) erlässt die Gemeinde Neufahrn b. Freising diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12a u. § 10 BauVO)  
Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern  
GR Grundfläche max. in m²
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauVO)  
Baugrenze Baulinie
- Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün  
öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Friedhof
- Verkehrsflächen**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie  
öffentlicher Fußweg öffentlicher Fuß-/Radweg

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
zu pflanzender Baum zu entfernender Baum  
zu erhaltender Baum zu entfernende Baum-/Strauchgruppe  
zu pflanzender Strauch / Hecke

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Containerstandort Fläche für Energieversorgung Zweckbestimmung: Trafostation

- Sonstige Planzeichen**  
öffentliche Stellplätze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Hier: Abgrenzung Grabfelder  
Friedhofsmauer, max. Höhe 2,50 m

**B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne (Nr. 124 'Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße' / Nr. 39 'Mintrachinger Feld')  
bestehende Grundstücksgrenzen Bemaßung  
Gebäudebestand im Umfeld Straßenplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 124  
bestehender Baum außerhalb Geltungsbereich  
bestehende Baum- / Strauchgruppe außerhalb Geltungsbereich

**C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- § 1 Nebengebäude**  
(1) Nebengebäude (z.B. Bus-, Müll-, Fahrrad- und Gartengerätehaus) sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 60 m² und eine maximale Wandhöhe von 4,0 m nicht überschreiten.
- § 2 Abfallbeseitigung**  
(1) Behälter für Abfall und Reststoffe sind nur auf den festgesetzten Containerplätzen zulässig. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.
- § 3 Verkehrsflächen**  
(1) Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anzahl ist gem. § 1 der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzfestsetzung festgesetzt. Je 5 oder mehr zusammenhängenden Stellplätzen ist gem. Satzung ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang wird auf min. 16/18 cm festgesetzt. Zulässig sind Arten entsprechen der Artenliste (siehe Anhang Begründung).  
(2) Die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums wird durch Mastleuchten in ausreichender Anzahl gewährleistet. Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich zu wählen.
- § 4 Einfriedungen**  
(1) Die öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof ist einzufrieden. Hierzu sind Stampf- und Stahlbetonwände bis zu einer max. Höhe von 2,5 m sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1,5 m ohne Sockel zulässig. Ein Abstand von min. 0,15 m zur Geländeoberfläche, zur Durchlässigkeit von Kleinsäugern, ist einzuhalten.

**D: HINWEISE DURCH TEXT**

- (1) Verkehr  
An den Grundstücksausfahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Für die Bemessung der Sichtdreiecke gelten unter Zugrundelegung von Bild 120 RAS 06 Abschnitt 6.3.9.3 folgende Schenkellängen: vom Fahrbahnrand der Straße in die Ausfahrt 3,0 m, in der Straße 70m.  
(2) Ver- und Entsorgungsstrassen  
Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von notwendigen Neu- oder Umverlegungen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren (Kabel Deutschland: mind. 3 Monate; Telekom: mind. 4 Monate).  
(3) Altlasten  
Abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten. Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, sind alle vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und das Amt für Naturschutz des Landkreises Freising zu informieren sowie das Wasserwirtschaftsamt Freising einzuschalten.  
(4) Bodendenkmäler  
Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist jeweils eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG einzuholen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind nach Art. 8 (1) und (2) DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle München – zu melden.  
(5) Artenschutz  
Bei Verwendung großflächiger Verglasungen und zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Broschüre „Vogel-freundliches Bauen für Glas und Licht“ zu beachten.

**E: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

- § 1 Öffentliche Freiflächen**  
(1) Erschließungsflächen auf öffentlichen Grundstücken sind als Asphaltflächen, Pflasterflächen, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke auszubilden.  
(2) Öffentliche Stellplätze sind als Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu befestigen.  
(3) Weitere zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen; die Flächenversiegelung ist zu minimieren.  
(4) Die Grabfelder sind in 4 Bereiche unterteilt, die sich in Gestaltung und Nutzung unterscheiden:  
Bereich 1: Die Gräber sind als (Urn-) Erdgräber auszuführen und entlang der gliedernden Hecken anzuordnen.  
Bereich 2: Die Gräber sind als Erdurnengräber auszuführen und ringförmig um zentrale Bäume anzuordnen (Bauminseln).  
Bereich 3: Der dritte Bereich wird als 2. Bauabschnitt nach Bedarf entsprechend dem Vorbild von Bereich 1 oder 2 ausgeführt.  
Bereich 4: Der vierte Bereich wird als 3. Bauabschnitt nach Bedarf, ohne Vorbild ausgeführt.  
(5) Grünflächen sind als extensive Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten.

**§ 2 Baum- und Heckenpflanzungen**

- (1) Neupflanzungen für straßenbegleitende Pflanzungen erfolgen in mind. II. Wuchsordnung mit standortgerechten Gehölzen (s. Hinweise zur Grünordnung Nr. 2). Der Stammumfang wird auf min. 16/18 cm festgesetzt. Es sind Laubgehölze zu verwenden.  
(2) Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu Versorgungsstrassen mind. 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (s. Hinweis Nr. 2 zur Grünordnung).  
(3) Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so anzulegen, dass für einen Baum mind. 24 m² Vegetationsfläche gesichert werden. Unter Belagsflächen ist eine Vegetationstragschicht ZTV-Vegeta MÜ vorzusehen. Der Wurzelraum ist mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegieferring pro Baum zu versehen.  
(4) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof, sind Bäume I. bis III. Wuchsordnung zu pflanzen. Der Stammumfang wird auf min. 16/18 cm festgesetzt.  
(5) Einfriedungen der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Friedhof, sind mit heimischen, gemischten Hecken, mit einer max. Höhe von 2,5 m zu erstellen.  
(6) Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen. Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von Gehölzen in derselben Anzahl in der Qualität 3xv 100-125 cm an derselben Stelle zu ersetzen.

**§ 3 Baum- und Strauchfällungen**

- (1) Fällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen (1. Okt. - 28. Feb.) vorzunehmen.
- § 4 Versickerung**  
(1) Im Bereich der öffentlichen Grünflächen anfallendes Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser ist in Sickermulden zu versickern, bzw. in Rigolen zu sammeln. Öffentliche Verkehrsflächen werden über Straßenabläufe in Rigolen entwässert.

**F: TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG**

- (1) Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung  
Bei allen Baumaßnahmen ist anliegender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er je derzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodensicherungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodensicherungen sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (Oberboden, amorphe und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.  
(2) Gehölzverwendung  
Für Neupflanzungen von Bäumen sind Arten gem. der Begründung beiliegenden Pflanzliste geeignet. Der Standort, der gemäß Einschrieb im Bebauungsplan auf öffentlichem Grund festgesetzten Bäume und Hecken darf von der Zeichnung abweichen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.  
(3) Versickerung  
Die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser über die belebte Oberbodenschicht ist grundsätzlich zu nutzen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFFrV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENW, DWIA M 153, DWIA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser dort trotzdem nicht möglich sein, kann mit der Gemeinde Neufahrn b. Freising ausnahmsweise auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

**G: VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Neufahrn b. Freising, den \_\_\_\_\_ Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister

Neufahrn b. Freising, den \_\_\_\_\_ Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister

Neufahrn b. Freising, den \_\_\_\_\_ Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ 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. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

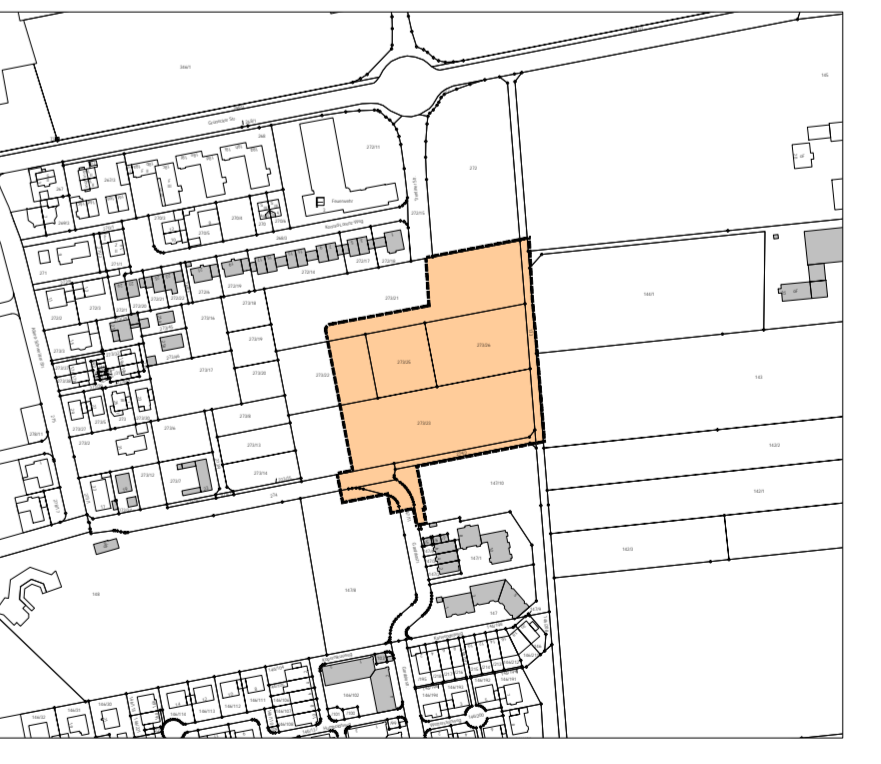
Neufahrn b. Freising, den \_\_\_\_\_ Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE NEUFAHRN  
BEI FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 130**

"Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs  
im Bereich der Trentiner Straße"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



ÜBERSICHTSPLAN M1:5000

Planung:  
**lab landschaftsarchitektur brenner**  
Partnerschaft mbB  
Am Buchenhang 10, 84036 Landshut  
T 0871 976978 0, F 0871 976978 20

Maßstab 1 : 500  
Plan zur genauen Maßnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Bauzeichnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S. 132)

Gemeinde Neufahrn b. Freising,  
den 14.12.2020

Stand der Planunterlage: Dezember 2020