

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN SPORT-UND FREIZEITPARK AM GALGENBACHWEG

GEMEINDE  
LANDKREIS

NEUFAHRN  
FREISING

MASSTAB

1 : 1 000

MARZLING, DEN 07.01.86  
ERGÄNZT: 21.03.86  
LT. TÖB UND GEM.-RATSBESCHL.  
VOM 03.03.86

GEÄNDERT: 05.05.86  
LT. GEM.-RATSBESCHLUSS  
05.05.86

DER PLANFERTIGER:

HANS BAUER  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT  
NORDRING 8  
8051 MARZLING  
TEL: 08161 / 6 34 80



BEARBEITET: TÜ



Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I Seite 833) den Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 45 als

S A T Z U N G

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

I. Festsetzung durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG)

1.1  Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 2 Baunutzungsverordnung für eine Sport- und Freizeitanlage

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Für das TSV-Heim, Das Tennisheim und das Stadionsgebäude sind festgesetzt:

II maximal zwei Vollgeschoße,  
TH = 4.00 m Traufhöhe max. 4 m über Oberkante Gelände

2.2 Für die Sporthalle wird festgesetzt:

TH = 8.50 m max. Traufhöhe 8,50 m über Oberkante Gelände

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Äußere Gestaltung:

 Offene Bauweise für alle Baukörper (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4.0 Die Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Dachformen:

PD Pultdach

SD Satteldach



Firstrichtung der zu planenden Gebäude



Neigungsrichtung des Pultdaches

5.0 Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksgrenze



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNV/)

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Straßen, Fuß- und Radwege



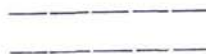
Straßenbegrenzungslinie



Fahrbahn 5,00 - 7,50 m

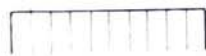


Fuß- und Radweg 1,50 - 3,00 m

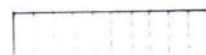


Landwirtschaftliche Wege 5,00 m

6.2 Stellflächen



Stellflächen in Pflaster oder Asphalt



Stellflächen in Rasenpflaster oder Schotterrasen

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Öffentliche Grünflächen



Sonstige Grünflächen



Sportplatz  
Kampfbahn Typ B nach DIN 18035



Tennisplatz



Kleingolf



Stockschützenbahn

8.0 Pflanzungen

8.1



Festgesetzte Einzelbäume:

|   |                        |                |
|---|------------------------|----------------|
| A | Acer platanoides       | - Spitzahorn   |
| B | Acer pseudoplatanus    | - Bergahorn    |
| K | Aesculus hippocastanum | - Roß-Kastanie |
| E | Quercus robur          | - Stieleiche   |
| L | Tilia cordata          | - Winterlinde  |
| S | Tilia platyphyllos     | - Sommerlinde  |
| V | Sorbus aucuparia       | - Eberesche    |

Pflanzqualifikation:

Hochstämme und Stammbüsche 3xv.,  
STU mind. 16/18

8.2



Festgesetzte geschlossene Gehölzpflanzung

Bäume:

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn  |
| Carpinus betulus | - Hainbuche   |
| Quercus robur    | - Stieleiche  |
| Tilia cordata    | - Winterlinde |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche   |
| Pinus sylvestris | - Kiefer      |

Sträucher:

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Corylus avellana        | - Hasel                    |
| Acer campestre          | - Feldahorn                |
| Cornus sanguinea        | - Roter Hartriegel         |
| Euonymus europaeus      | - Pfaffenhütchen           |
| Hippophae rhamnoides    | - Sanddorn                 |
| Ligustrum vulgare       | - Liguster                 |
| Prunus spinosa          | - Schlehdorn               |
| Ribes alpinum "Schmidt" | - Alpenjohannis-<br>beere  |
| Rosa canina             | - Hundsrose                |
| Rosa rubiginosa         | - Weinrose                 |
| Viburnum lantana        | - Wolliger Schnee-<br>ball |


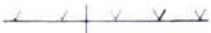

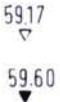


Pflanzqualifikation:

Sträucher 1-2xv., o.B., 80/100, Bäume  
und Heister 3xv., o.B., mind. 12/14

Pflanzdichte:

1 Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup>



- 9.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 9.1  Die Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7  
BBauG)
- 9.2  Einfriedung mit Zugang
- 9.3  Ballfanggitter
- 9.4 Geländehöhen in m (§ 9 Abs.2 BBauG)  
59.60 = 459.60 m üNN  
Vorh. Geländehöhen  
 Geplante Geländehöhen
- 9.5  Böschungen
- 9.6  Sichtdreiecke mit Angabe der  
Schenkellänge in m

## II Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es sind nur Einzelgebäude zulässig, welche mit Ver-  
bindungsgängen versehen werden können. Jeweils eine  
Wohnung ist im TSV-Heim und Stadionsgebäude für  
Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

### 1.2 Bauweise

- 1.2.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2  
BBauG festgesetzt.
- 1.2.2 Die Dachform für das TSV-Heim und das Stadionsgebäu-  
de werden als Pultdach, für Tennisheim und Sporthalle als  
Pult- oder Satteldach festgesetzt.
- 1.2.3 Die Dachneigungen für TSV-Heim, Tennisheim und  
Stadionsgebäude werden mit maximal 30°, für die  
Sporthalle mit 10 - 20° festgesetzt.
- 1.2.4 Die Dachdeckung für TSV-Heim, Tennisheim und Stadion-  
gebäude hat mit Naturziegel rot, für die Sporthalle  
mit Trapezblech rot zu erfolgen.

### 1.3. Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen  
festgesetzt. Soweit sich bei der Ausnutzung der aus-  
gewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstands-  
flächen als nach Art. 6 BayBO ergeben werden diese  
festgesetzt. (Art. 7 Abs. 1 BayBO.)  
Als Nebenanlagen sind Bänke, Abfallbehälter, Beschil-  
derungen, Beleuchtungsanlagen, Kassen und Unterstell-  
gebäude usw. zulässig.

## 2.0 Verkehrsflächen

- 2.1 Die Fahrbahnen, ausgenommen der Vorplatzbereich zwischen TSV-Heim und Mehrzweckhalle, sind zu asphaltieren und mit Kantensteinen einzufassen. Landwirtschaftliche Wege sind in Schotterbauweise zu erstellen.
- 2.2 Fuß- und Radwege dürfen nur mit folgenden Belägen befestigt werden:  
bitumengebundene Einstreudecke, wassergebundene Decke oder Pflaster.
- 2.3 Die Stellplätze dürfen nur mit folgenden Belägen versehen werden:  
Pflaster, Asphalt, Rasenpflaster oder Schotterrasen. Ein- und Ausfahrten sowie Fahrspuren in Asphalt oder Pflaster.
- 2.4 Der Vorplatz zwischen TSV-Heim und Mehrzweckhalle ist mit Pflaster zu versehen.
- 2.5 Auf den Verkehrsflächen erhalten Rettungsfahrzeuge ein Fahrtrecht.

## 3.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern bauliche Anlagen in dem bei hohen Grundwasserständen erfaßten Bereich gegründet werden, sind diese entsprechend zu sichern.

## 4.0 Grünflächen

- 4.1 Die Eingrünung hat durch Bäume, Sträucher und Rasen bzw. Wiesenflächen zu erfolgen. Pflanzenarten, -größen und Pflanzdichte siehe Festsetzung durch Planzeichen. Die Bepflanzung der öffentlichen und sonstigen Grünflächen hat im Zusammenhang mit der Erstellung der Sport- und Freizeitanlagen zu erfolgen.

#### 4.2 Sportplätze







Für das Sondergebiet Sport und Freizeit ist eine Einfriedung zulässig. Max. Höhe für Zaun 1,50 m, max. Höhe für Ballfanggitter 5,00 m. Material für Zäune und Ballfanggitter: Maschendraht feuerverzinkt an Rundrohrpfosten.

#### 4.3 Tennisanlage

Für den gesamten Bereich der Tennisanlage ist eine Einfriedung nicht zulässig. Die Tennisplätze sind mit einem Ballfanggitter allseitig einzufrieden, max. Höhe 4,00 m. Material für Ballfanggitter: Maschendraht feuerverzinkt an Rundrohrpfosten.

#### 4.4 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

### III. Hinweise zum Bebauungsplan

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.0 |   | bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein                              |
| 2.0 | 2205  | Flurnummer   |
| 3.0 |  | Rampe  |
| 4.0 |  | Treppe   |
| 5.0 |  | Kassen- oder Unterstellgebäude als Nebenanlage (§ 14 Abs. 1 Nr. 1)       |
| 6.0 |  | vorhandene Bäume   |
|     |  | vorhandene geschlossene Gehölzpflanzung ausserhalb des Geltungsbereiches |



IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Neufahrn hat in der Sitzung vom .25.11.85 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am .19.12.85 ortsüblich bekannt gemacht.



Neufahrn, den 14. August 1986

.....  
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a (2) BBauG vom 2.1.86 bis 7.2.86 ortsüblich durch Amtstafeln / Amtsblatt mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus, Zi.Nr. 35 öffentlich ausgelegt.



Neufahrn, den 14. August 1986

.....  
(1. Bürgermeister)

- 3a. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .21.3.86 wurde mit Begründung in der Fassung vom 21.3.86 gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 21.3.86 bis 25.4.86 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 3.3.86 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 13.3.86 öffentlich ausgelegt.



Neufahrn, den 14. August 1986

.....  
(1. Bürgermeister)

- 3b. Der abgeänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom ..... bis ..... aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom ..... und der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... öffentlich ausgelegt.

Neufahrn, den .....

.....  
(1. Bürgermeister)



4. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 5.5.86... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Neufahrn, den 14. August 1986.....

*Wickel*  
.....  
(1. Bürgermeister)

5. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 16.10.86... Nr. 22-4(22)-P-19-6(86) gemäß § 11 BBauG genehmigt.



München

....., den 29. JAN. 1987.....

*A. Simon*  
Dr. Simon  
Abteilungsleiter

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24.12.86 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln und durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Freising bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG damit rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Neufahrn, Zimmer 35, auf Dauer aus und kann während der Dienststunden dort eingesehen werden.



Neufahrn, den 12.1.87.....

*Wickel*  
.....  
(1. Bürgermeister)