

Gemeinde:

NEUFAHRN b. FS

Bebauungsplan:

Nr. 51 "Kindergarten"

Planfertiger:

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des
öffentlichen Rechts
- Geschäftsstelle -
Uhlandstraße 5, 8000 München 2

Az.: 610-41/2-25 Bearb.: Ho.

Grünordnung:

Beratend:

Landschaftsarchitekten
Valentien + Valentien
Wessling

Plandatum:

17.07.1992
19.02.1993
22.06.1993
16.07.1993
29.10.1993

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,
Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeord-
nung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung



Fläche für die Landwirtschaft



Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind:



Kindergarten mit 4 Gruppen und den dazugehörigen Freiflächen, sowie Personalwohnungen


Der Kindergarten ist im Grundsatz durch die im Plan eingetragene Lage des Planzeichens bestimmt, geringe Lageverschiebungen innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die maximale Grundflächenzahl beträgt für die Fläche Gemeinbedarf

$$\text{GRZ} = 0,35$$

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächenzahl dahingehend zu berücksichtigen, daß die festgesetzte Grundflächenzahl durch diese Anlagen nur um max. 50 % überschritten werden darf.

- b)  Geschoßfläche als Höchstwert; höchstens 1500 qm zulässig.
- c) I+0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; Dach- bzw. Galeriegeschoß zulässig.
- d) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

5. Höhenlage der Gebäude


- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf 0,60 m, gemessen von der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.
- b) Beim Kindergarten als öffentliches Gebäude soll die Erdgeschoßebene barrierefrei zu erreichen sein.

- c) Die Wandhöhe darf höchstens 7,00 m betragen, gemessen von der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante.




6. Gestaltung

- a) Als Dachform für das Gebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.
- b) Die Dachneigung muß zwischen 10 - 15° betragen.
- c) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- d) Als sichtbare Materialien sind zulässig:
 - für Außenwände: geputztes Mauerwerk, ausnahmsweise geschlämmtes Mauerwerk oder helles Sichtziegelmauerwerk
 - für Dächer: nicht-reflektierende Blechdeckung, Glasdeckung, sowie extensive Begrünung

7. Stellplätze, Wegeflächen, Nebenanlagen, Werbeanlagen

- a)  Fläche für Stellplätze
- b) Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der eigens festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Motorräder unzulässig.
- c) Die Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu errichten.
- d) Befestigte Flächen, Pflasterungen und Plattenbeläge sind mit offenen Fugen herzustellen, so daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickern kann.
- e) Werbeanlagen sind unzulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  Fahrbahn, Gehweg
- c)  Straßenbegleitgrün
- d) Pflasterungen und Pflasterstreifen, sowie sonstige, gestalterische Maßnahmen sollen bei den Verkehrsflächen im Bereich vor dem Kindergarten den Vorrang des Fußgängers vor dem Fahrverkehr baulich hervorheben.
- e) Für den F+R-Weg ist nur wassergebundene Decke zulässig.

9. Einfriedung

Einfriedung ist nur als unmittelbar notwendige Umgrenzung der Freiflächen des Kindergartens zulässig. Zulässig ist ein sockelloser Zaun. Die Höhe des Zauns der Kindergarten-Freifläche muß den Vorschriften des Kindergartengesetzes entsprechen. Der Zaun ist zum Teil zu hinterpflanzen. Bei den Wohnterrassen ist eine Abgrenzung nur durch Hecken zulässig.

10. Versorgung, Entsorgung

Das Gebäude muß vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.



11. Sicherung vor hohem Grundwasserstand

Das Gebäude soll vor den zu erwartenden höchsten Grundwasserständen gesichert werden.

12. Schallschutz

Aufenthaltsräume sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall ein Mittelungspegel von 38 dB(A) nicht überschritten wird.

13. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche
- b)  zu pflanzende Bäume

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind geringe Abweichungen in der räumlichen Lage zulässig.

- c) Bei der Ganhofer Straße ist das Straßenbegleitgrün auch als Ortsrandeingrünung vorzusehen. Bei Bepflanzung mit Sträuchern sind Blickbeziehungen nach außen vorzusehen. Baumpflanzung ist nur in einer einheitlichen Art zulässig.
- d) Die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten soll im Norden und Osten eingegrünt werden. Die Eingrünung im Osten ist gleichzeitig Begleitgrün für den F+R-Weg.
- e) Bei allen aufgrund der Festsetzungen notwendigen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Gehölze sowie die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig.

- Bäume

- A Acer platanoides - Spitzahorn
- Be Betula ermannii - Goldbirke
- Carpinus betulus "Fastigiata"-
Säulenhainbuche
- Ti Tilia cordata - Winterlinde
- Ac Acer campestre - Feldahorn
Obstbäume
- SA Salix alba - Kopfweide

- Sträucher

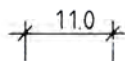
Cornus mas, Cornus sanguinea, Syringa vulgaris,
Prunus spinosa, Malus floribunda, Amelanchier la-
marcki, Ribes alpinum "Schmidt", Schwarze und Rote
Johannisbeeren, Rosa canina, Rosa glauca, Rosa ru-
biginosa.

Pflanzgröße der Bäume (mit Ausnahme der Obstbäume):
Hochstämme 2 bis 4 mal verpflanzt,
Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

Pflanzgröße der Sträucher:
2 - 3 mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- f) Im Bereich des Kindergartens ist die Giftpflanzen-
liste des Bundesgesundheitsministeriums und des
Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwick-
lung und Umweltfragen zu beachten.
- g) Die nach den Festsetzungen auf der Gemeinbedarfs-
fläche Kindergarten gepflanzten Bäume und Sträucher
sind zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausge-
fallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

14. Vermaßung




Maßzahl in Metern: z.B. 11 m

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. geplante Grünfläche
- 2. geplanter Fuß- und Radweg innerhalb des
Grünstreifens und der landwirtschaft-
lichen Fläche

C) HINWEISE

- 1. Richtfunkstrecke
- 2. bestehende Grundstücksgrenze
- 3. aufzuhebende Grundstücksgrenze

- 4. 1072 Flurstücksnummer, z.B. 1072
- 5.  vorgeschlagene Stellung der baulichen Anlagen
- 6. ▲ Zugang zum Gebäude
- 7. ▲ F Zufahrt Feuerwehr
- 8. Die mit ① gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche ist als landwirtschaftlicher Weg gewidmet; eine Änderung ist vorerst nicht beabsichtigt.
- 9. Auf mögliche Immissionen im Gebiet des Bebauungsplans (Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.
- 10. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 11. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 13.12.1993

Grünordnung:

.....




 (Planungsverband Äußerer
 Wirtschaftsraum München)

.....
 (Büro Valentien+Valentien,
 Wessling)

Gemeinde Neufahrn

Neufahrn, den 22.06.94



 (2. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Neufahrn am 25.05.1992... gefaßt und am 04.06.1992... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn den 13.12.1993
Bernhard *Bernhard*
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.02.1993... hat in der Zeit vom 26.02.1993... bis 29.03.1993... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn den 13.12.1993
Bernhard *Bernhard*
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.02.1993... hat in der Zeit vom 26.02.1993... bis 29.03.1993... stattgefunden (§ 4 BauGB).



Neufahrn den 13.12.1993
Bernhard *Bernhard*
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.07.1993... hat in der Zeit vom 06.08.1993 bis 06.09.1993... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Neufahrn den 13.12.1993
Bernhard *Bernhard*
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.1993 wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Neufahrn am 11.10.1993 gefaßt (§ 10 BauGB).



Neufahrn den 13.12.1993
Bernhard *Bernhard*
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.93 wurde mit Schreiben der ~~Stadt~~/Gemeinde Neufahrn vom 16.03.94... an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16.06.94, Az. 53-610-100/19 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Freising den 08.07.94
Katzer
Regierungsrat

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 04.08.1994...; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.1993 in Kraft (§ 12 BauGB).



Neufahrn den 05.08.1994
Freising
(2. Bürgermeister)