

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES Nr. 58

DER GEMEINDE NEUFAHRN

"Ortsmitte Neufahrn"

i. d. Fassung vom 19.05.2006
geändert: 27.07.2006
19.09.2006

Planfertiger:

Gemeinde Neufahrn
- Bauamt -

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- Ä „1“ Änderungsfäche 1: Fläche für den Neubau der Sozialstation
- Ä „2“ Änderungsfäche 2: öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz
- MI Mischgebiet: Ä „1“ - hier Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke; gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

	0,50	GRZ (Grundflächenzahl)						
<table border="1"><tr><td>MI</td><td></td></tr><tr><td>0,50</td><td>1,0</td></tr><tr><td>III</td><td>0</td></tr></table>	MI		0,50	1,0	III	0	1,00	GFZ (Geschossflächenzahl)
MI								
0,50	1,0							
III	0							
	0	offene Bebauung						
SD 40°/ FD	SD 40°	Satteldach, Neigung 40°						
	FD	Flachdach						
I		zulässig 1 Vollgeschoss						
III		zulässig max. 3 Vollgeschosse (Dachgeschoss = Vollgeschoss)						

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, die Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken betreffend, ist zu achten.

3. Bauliche Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Wandhöhen: max. 3,50 m bei I gemessen ab Höhenbezugspunkt auf dem nördlichen Verbindungsweg;
max. 6,75 m bei III gemessen ab Höhenbezugspunkt auf dem nördlichen Verbindungsweg.
- 3.2 Dachform: Hauptbaukörper: Satteldach;
Nebenbaukörper: Flachdach begehbar
Tiefgarage: Flachdach begrünt
- 3.3 Dachdeckung: Ziegel- oder Dachsteindeckung naturrot, nicht reflektierende Bleche für Dachaufbauten und Nebenbaukörper.
- 3.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig; max. ein Drittel der Länge und die Hälfte der Breite der Dachfläche darf mit Dachaufbauten belegt werden
- 3.5 Dachüberstand: an Ortgang und Traufe bis max. 0,50 m
- 3.6 Versorgungsleitungen: Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4. Gestaltung der Stellplätze

- 4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn.
- 4.2 Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Sie sind mit Rasengittersteinen oder als Rasenfugenpflaster nach DIN herzustellen.

5. Grünordnung

- 5.1 Freiwachsende und geschnittene Hecken und Gehölzpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen.
Arten, siehe Artenliste.
- 5.2 Zäune und sonstige Einfriedungen sind sockellos auszubilden.
- 5.3 Als Mindesthöhe der Erdüberdeckung der Tiefgarage werden im Vegetationsbereich 60 cm festgesetzt.
- 5.4 Zur Einbindung des Gebäudes auf der Änderungsfläche 1 und zur ergänzenden Gliederung der öffentlichen Grünfläche (Änderungsfläche 2) sind entsprechend der planlichen Darstellung folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., STU mind. 16-18 cm

Hecke

Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, 2xv., ohne Ballen, 100 - 125

Änderungsfläche 1

- Baumreihen nördlich und westlich des geplanten Gebäudes
Prunus serrulata 'Pink Perfection'- Zier-Kirsche
- Bäume am südwestlichen Grundstücksrand über Stellplätzen und an TG-Einfahrt
Sorbus aria 'Magnifica' – Mehlbeere

Änderungsfläche 2

- Ergänzung der Baumreihe aus Berg-Ahorn im Norden und Süden
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Südliche Einfassung der Grünfläche:
Carpinus betulus - Hainbuche

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- 5.5 80% der unverglasten Fassadenflächen des geplanten Gebäudes sind mit Rank- und Schlingpflanzen nachfolgender Artenliste zu begrünen. Je 2m der zu begrünenden Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Artenliste Klettergehölze:

Clematis i. A. u. S.

Waldrebe

Hedera i. A. u. S.

Efeu

Lonicera i. A. u. S.

Geißblatt

Parthenocissus i. A. u. S.

Wilder Wein

Rosa i. A. u. S.

Kletterrosen

6. Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB mit einer Größe von 470 m² werden auf dem gemeindlichen Flurstück Nr. 334 Gemarkung Massenhausen nachgewiesen.

7. Grundwasserschutz

Die Entwässerung von unverschmutztem Niederschlagswasser hat durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen, bevorzugt über Mulden. Für das auf den Dachflächen des Gebäudes anfallende Niederschlagswasser sind Flächen für die Versickerung zeichnerisch dargestellt. Der überschlägig ermittelte Flächenbedarf beträgt ca. 50 m².

B. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserhaltung

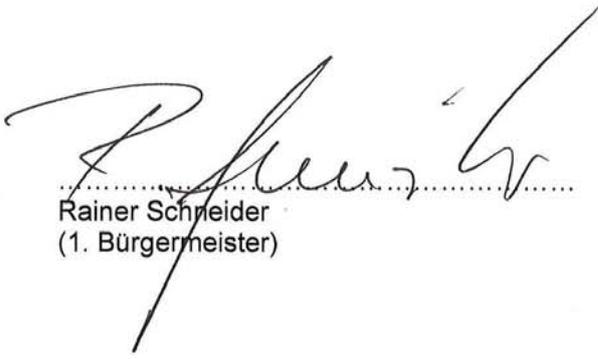
Das Gebäude ist wegen des Hundertjährigen Hochwassers gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

Maßnahmen, die geeignet sind, das Grundwasser aufzustauen oder umzuleiten, stellen wasserrechtlich eine Benutzung dar und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

2. Immissionen

In der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf September 2001 – Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) liegt der gegenständliche Bereich außerhalb der Schutzzone C (es sind bis zu 58dB(A) zu erwarten).

Ausgefertigt:
Neufahrn, den 19.09.2006


.....
Rainer Schneider
(1. Bürgermeister)

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Nebenanlagen: hier Stellplätze



Fläche für Sport- und Spielanlagen



Kinderspielplatz



Sozialen Zwecken dienendes Gebäude/ Einrichtung



Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
hier Stellplätze, Zufahrt Tiefgarage



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
hier Fußgängerbereich, Zufahrt Feuerwehr, Behindertenstellplatz



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Private Grünfläche – nicht eingefriedet;

- Nebenanlagen für Fahrräder und Müll zulässig
- Befestigungen für notwendige Erschließungsflächen zulässig



Bäume zu entfernen



Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen: Zierkirsche o. ä.



Hecke zu erhalten



Hecke zu pflanzen

St

Stellplätze

**St
B**

Stellplätze für Behinderte



Einfahrts-/ Ausfahrtsbereich Tiefgarage



Durchfahrtsbereich der Feuerwehr



Tiefgarage



Firstrichtung



Versickerungsmulde

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Hauptbaukörper
-  Nebenbaukörper
-  Abriss Gebäude bzw. Umlegung von Fußwegen
-  Flurstücksgrenzen
- 715/2 Flurstücksnummern
-  11,00 Abmessungen der Baukörper

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1: 2.500 (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 58 "Ortsmitte Neufahrn")



Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl., S. 797 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2003 (GVBl., S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbauLand G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG

Die Satzung besteht aus:

- Teil A: Festsetzungen durch Text,
- Teil B: Hinweise durch Text,
- Teil C: Festsetzungen durch Planzeichen,
- Teil D: Hinweise durch Planzeichen,
- Teil E: Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 09.01.2006 gefasst und am 10.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.2006 hat in der Zeit vom 19.05.2006 mit 19.06.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.2006 hat in der Zeit vom 07.06.2006 mit 07.07.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 hat in der Zeit vom 08.08.2006 mit 08.09.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 fand mit Schreiben vom 11.08.2006 bis 13.09.2006 statt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 18.09.2006 unter Berücksichtigung der dort gefassten Beschlüsse als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 12.10.06

(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 11.10.2006. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Neufahrn, den 12.10.06

(1. Bürgermeister)