

Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59

„Feuerwehrhaus und Wohngebiet an der St 2053 und Konrad-Lorenz-Weg, Neufahrn-Ost“

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.98 (GVBl. S. 796), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A Festsetzung durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

B Hinweise durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

C Festsetzungen durch Text

C1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Siehe zeichnerische Festsetzung.

Neu 1. Änderung:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt den Bereich des ehemaligen Mischgebietes 1 und 2 entlang der St 2053 (Siehe zeichnerische Festsetzung)

C2. Art der baulichen Nutzung

- | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
(nicht zulässig sind Nutzungen gem. §4 Abs. 3) |
| F | Gemeinbedarfsfläche – Fläche für die Feuerwehr |

Neu 1. Änderung:

*WA1, WA2 Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
(nicht zulässig sind Nutzungen gem. §4 Abs. 3)*

C3. Maß der baulichen Nutzung

Die Wandhöhe ist im Wohngebiet WA mit höchstens 5,8 m über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt.

Für die Fläche der Feuerwehr ist die Wandhöhe mit höchstens 8,8 m über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt, der Turm darf diesen Wert überschreiten.

Neu 1. Änderung:

Die Wandhöhe ist im Wohngebiet WA 2 für die 6 Parzellen mit höchstens 5,8 über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt.

Im Wohngebiet WA1 ist die Wandhöhe der dreigeschossigen Baukörper mit max. 10,2 m über dem Erdgeschoßfußboden und die Wandhöhe der zweigeschossigen Baukörper mit maximal 7,0 m festgelegt. Die Oberkante der obersten Geschoßdecke darf 6.50 m nicht überschreiten.

Im WA1 darf eine GFZ von 0,75 nicht überschritten werden. Die Flächen für Laubengänge sowie Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen im Erdgeschoß zählen nicht zur Geschoßfläche. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

C4. Überbaubare Grundstücksfläche – Bauweise

Baugrenze und Baulinien: siehe zeichnerische Festsetzung.

Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ihre Größe darf maximal 12qm betragen.

Für das WA ist eine offene Bauweise festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Baukörper über 50m Länge zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

Neu 1. Änderung:

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist nur eine geschlossene Bebauung entsprechend der zeichnerischen Darstellung möglich. Für Laubengänge und einzelne, gestalterische Vorbauten ohne Raumvolumen dürfen diese Baulinien entsprechend der Darstellung (LG) überschritten werden.

Für die Tiefgarage dürfen die gekennzeichneten Flächen in den Innenhöfen unterbaut werden.

C5. Bauliche Gestaltung

Firstrichtung: siehe zeichnerische Festsetzung.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 35° - 38° sowie einem Dachüberstand von maximal 20cm zulässig.

Es sind ruhige, möglichst geschlossene Dachflächen auszubilden. Hierzu ist folgende Festsetzung einzuhalten: Die Summe der Breite aller Aufbauten und Öffnungen im Dach darf 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Als sichtbare Materialien sind zulässig:

Für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Holz, Glas.

Für Fenster, Türen und Balkonverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes und nicht eloxiertes Metall.

Für Satteldächer: Dacheindeckung in roten Farbtönen.

Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 20cm über der Gehsteigkante liegen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Zufahrten und Bebauung sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Neu 1. Änderung:

Für das allgemeine Wohngebiet WA2 gelten die gleichen Festsetzungen wie für WA.

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 gilt:

Die dreigeschossigen Baukörper erhalten ein Pultdach bzw. Bogendach mit einer Neigung bis 12° (Die Farbe der Eindeckung ist im Bereich der natürlichen Farbe des Materials der Eindeckung zu wählen).

Der zweigeschossige Riegel entlang der Grünecker Straße erhält ein begrüntes Flachdach, der teilweise als Dachterrasse genutzt werden kann (Dachneigung max. 5°).

Die Laubengänge entlang der Grünecker Straße sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Kleinere Abgrabungen bis 6 qm und bis zu einer Gesamtfläche von 20 qm ohne Stützmauern sind für einzelne Kellerfenster bis max. 1.2 m Tiefe möglich.

C6. Öffentliche Verkehrsflächen

Siehe zeichnerische Festsetzung.

C7. Garagen und Stellplätze

Siehe auch zeichnerische Festsetzung.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig; Garagen müssen einen Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweilig gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn.

Neu 1. Änderung:

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 sind die Stellplätze in einer Tiefgarage und oberirdisch entsprechend Stellplatzsatzung nachzuweisen.

In den Baukörpern sind im nördlichen Bereich an der Grünecker Straße im Erdgeschoß zu den Stellplätzen auch Fahrrad- und Kinderwagenabstellflächen in angemessener Größe zu integrieren.

C8. Grünordnung

Siehe auch zeichnerische Festsetzung.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze für KFZ notwendig sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste 1,2 und 3 zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen vom Grundstückseigentümer nachgepflanzt werden.

Im Vorgartenbereich ist pro Hauseingang mindestens ein Baum gem. Artenliste 2 zu pflanzen.

Pro 200qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum gem. Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. An Fassadenflächen in der Gemeinbedarfsfläche, die auf einer Länge von 5m keine Fenster-, Tür-, oder Toröffnungen enthalten, sind im Abstand von 5m Kletterpflanzen zu setzen.

Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Wegeflächen auf Privatgrund sind mit wasserdurchlässigen Belägen und einem wasserdurchlässigen Unterbau auszuführen. Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die beabsichtigte Grüngestaltung des Baugrundstücks ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden zu sichern.

Es gilt die Satzung über die Einfriedungen der Gemeinde Neufahrn.

Neu 1. Änderung:

Entlang der Grünecker Straße kann, soweit aus verkehrsrechtlichen Vorgaben zulässig, eine Schutzwand bis zu einer Höhe von 1.80 errichtet werden. Diese Wand darf nicht auf ganzer Länge durchgehend sein und muß im Rahmen eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1: großkronige Bäume

Vogel-Kirsche – *Prunus avium*
Esche – *Fraxinus excelsior*
Winter-Linde – *Tilia cordata*
Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*
Walnuß – *Juglans regia*
Platane – *Platanus acerifolia*

Artenliste 2: Kleinkronige Bäume

Hainbuche – *Carpinus betulus*
Holz-Apfel – *Malus sylvestris*
Sal-Weide - *Salix caprea*
Baumhasel – *Corylus colurna*
Wild-Birne – *Pyrus pyrastrer*
Zier-Kirschen – *Prunus-Hybriden*
Feld-Ahorn – *Acer campestre*

Mehl-Beere – Sorbus aria
Steinweichsel – Prunus mahaleb
Zier-Äpfel – Malus-Hybriden
Obstbäume

Artenliste 3: Sträucher, Pflanzhöhe: mind. 80 – 100cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Hollunder
Syringa	Flieder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Folgende Pflanzqualitäten müssen eingehalten werden:

Artenliste 1 großkronige Bäume:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 – 20cm;

Artenliste 2 kleinkronige Bäume:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16cm;

Artenliste 3 Sträucher:

2x verpflanzt, Höhe mind. 80 – 100cm

C9. Abfallwirtschaft

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA müssen die Müllbehälter und die Hausanschlußkästen in die Einfriedungen eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallbehälter und Hausanschlußkästen sind unzulässig.

C10. Immissionsschutz

Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, auch Fenster und Türen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von mindestens 35 dB(A) aufweisen

(Schallschutzklasse 4 nach DVI-Richtlinien 2719, August 1987). Beim Dachausbau muß die Dachhaut für sich alleine ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von 35 dB(A) aufweisen. Dachgauben müssen entsprechend den Anforderungen des Schallschutzes konstruiert und Rolladenkästen müssen außenliegend sein. Die Einhaltung der Anforderungen ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachzuweisen. Bei gleichartigen Bauausführungen genügt eine Musterabnahme.

Auf das IMS v. 13.10.1983 Nr. II B 5-9127-732 „Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen – Schallschutz an Gebäuden – wird hingewiesen.

Neu 1. Änderung:

Um die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aus der Lärmeinwirkung der Grünecker Straße ermitteln zu können, muß ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt werden. Die Grundrisse des Geschosswohnungsbaus sind Lärmschutzorientiert auszubilden.

D Hinweise durch Text

D1 Wasserwirtschaftliche Belange

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Neu zu befestigende Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nicht gesammelt wird, sondern möglichst breitflächig versickert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (Verkehrsanlagen im Planungsgebiet) ist wegen der anzustrebenden flächendeckenden Grundwasserneubildung vor Ort zu versickern. Dabei sind die technischen Vorgaben der DIN 4261 oder des ATV-Arbeitsblattes A 138 bezüglich der Bemessung und Errichtung von Versickerungseinrichtung, und hierbei insbesondere die vorgegebenen Mindestabstände zum höchsten Grundwasserstand, zu beachten und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

D2 Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich des Flughafens München in Zone Ca (62 dB(A) bis 64 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.

Es besteht gegen die Flughafen München GmbH kein Anspruch mehr auf Erstattung von Schallschutzaufwendungen.

D3. Aushuberlaubnis/Denkmalschutz

Neu 1. Änderung:

Das Grundstück befindet sich im Nähebereich von zwei durch Luftbildern belegten Siedlungen, sodass den Baumaßnahmen aus fachlicher Sicht eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen muß. Deshalb wird die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt. Hierzu ist entsprechend frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen und die Aushubgenehmigung einzuholen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. NO IX 4 – 16; Maßstab 1:1.000
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke:

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 17.06.1996 gefaßt und am 25.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 Bau GB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.1997 hat in der Zeit vom 10.10.1997 bis 14.11.1997 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.1997 hat in der Zeit vom 28.11.1997 bis 12.01.1997 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Flughafen-, Planungs- und Umweltausschusses Neufahrn am 18.03.1998 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.1998 hat in der Zeit vom 25.05.1998 bis 25.06.1998 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.08.1999 wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 05.06.2000 gefaßt (§10 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23.11.2000; 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 30.08.1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neu 1. Änderung:

1.) Der Gemeinderat Neufahrn hat am 17.04.2002 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2002 gebilligt.



(Siegel)

Neufahrn, den 31.01.2003

1. Bürgermeister

2.) Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Neufahrn am 17.04.2002 gebilligten Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2002 hat in der Zeit vom 16.08.2002 bis 16.09.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 31.01.2003

1. Bürgermeister

3.) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2002 hat in der Zeit vom 16.08.2002 bis 16.09.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 31.01.2003

1. Bürgermeister

4.) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2002 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 14.10.2002 unter Berücksichtigung der dort gefassten Beschlüsse als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 31.01.2003

1. Bürgermeister

5.) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 06.02.2003; 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 14.10.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 31.01.2003

1. Bürgermeister