

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Grundsätzlich gelten für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die durch die Änderung erfolgten Abweichungen bzw. Ergänzungen sind im Text *kursiv* gedruckt.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Dabei darf ein Wert von 0,75 nicht überschritten werden.

#### 2.2 GRUNDFLÄCHE

*Auf den Parzellen 35, 36, 37 und 38 ist auf der Westseite der Wohngebäude ausser halb der jeweiligen Baugrenze die Errichtung je eines erdgeschossigen Wintergartens mit den Abmessungen Breite x Tiefe von 4,50 m x 2,00 m zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Wintergärten mit einzurechnen.*

#### 2.3 WANDHÖHE

Die traufseitige Wandhöhe darf bei den Hauptgebäuden maximal 6,00 m, bei Garagen, gedeckten Stellplätzen und Nebenanlagen maximal 3,00 m betragen.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

#### 3.1 HAUPTGEBÄUDE

In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen weisen die Baugrenzen folgende Abmessungen auf:

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| - Nr. 4, 5 und 6:        | 12,50 x 7,50 m |
| - Nr. 35, 36, 37 und 38: | 10,10 x 8,75 m |
| - übrige Parzellen       | 12,50 x 6,50 m |

#### 3.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

*Auf Parzellen 35, 36, 37 und 38: 12,00 m x 3,00 m.*

*Garagen und Stellplatz jeweils hintereinander gelagen und zusammen 12,00 m lang und 3,0 m breit.*

### 3.3 NEBENANLAGEN

Grundfläche auf allen Parzellen: maximal 3,00 x 3,00 m.

## 4. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den durch Zeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für Tier- und Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

## 5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze dürfen nur in den für sie durch Zeichnung festgesetzten Flächen untergebracht werden.

*Bei den Parzellen 35, 36, 37 und 38 ist es zulässig, eine Fläche von 6,00 m x 3,00 m als zweiten Stellplatz in Ansatz zu bringen.*

## 6. BAULICHE GESTALTUNG

### 6.1 GRUNDFLÄCHENFIGUR DER BAUKÖRPER

Baukörper sind ausschließlich über rechteckigen Flächen zulässig.

### 6.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Hauptgebäude:

Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 18°

Garagen und Nebenanlagen:

Flachdach, Dachneigung maximal 3°

### 6.3 DACHAUFBAUTEN

Dachgauben sind nicht zulässig.

Beidseits des Firstes sind auf einer Fläche von jeweils maximal 0,80 m Breite (gemessen ab der Firstlinie) und maximal 5,00 m Länge Dachflächenfenster und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Wird die zulässige Fläche für die genannten Bauteile bereits durch Dachflächenfenster eingenommen, so sind zusätzlich Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in folgenden Abmessungen zulässig:

Länge maximal 5,00 m, Breite maximal 1,20 m, Anordnung symmetrisch zum Dachflächenfenster.

## 7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### 7.1 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind, sofern sie mit versiegelnden Belägen versehen werden, in angrenzende Pflanzflächen zu entwässern.

Hinweis: Auf die Versiegelung sollte jedoch zugunsten von versickerungsfähigen Materialien und Verlegearten verzichtet werden.

### 7.2 GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 7.3 GEHÖLZE

#### 7.3.1 Pflanzung von neuen Bäumen

Grundsätzlich ist pro Grundstücksparzelle ein Obst - oder Laubbaum mit Hochstamm aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus (in Arten und Sorten)	Obstbäume und Zierkirschen
Salix caprea	Salweide
Salix caprea Mas	Echte Salweide, Kätzchenweide

Dabei ist die bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising zu erfragende Situation bezüglich der Baumkrankheit Feuerbrand zu beachten.

Für die entlang der Rudi-Ismayr-Strasse zu pflanzenden Bäume ist eine Auswahl aus schließlich aus der folgenden Artenliste zulässig (Pflanzqualität: H, 3xv,mB, 16 - 18):

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche

#### 7.3.2 Versetzung von vorhandenen Bäumen

Bezeichnung im Plan:  $V_1 - V_4$

Die auf der öffentlichen Verkehrsfläche an der Carl-Diem-Straße befindlichen und im Plan entsprechend dargestellten Bäume sind auf die im Plan festgesetzten Standorte zu versetzen.

Baumart und-größe: Acer Campestre - Feldahorn, STU 30 cm, Kr. ca. 2,00 m, H ca. 5,00 m

#### 7.3.3 Erhaltung von bestehenden Bäumen

Bezeichnung im Plan:  $E_1$

Der auf der öffentlichen Verkehrsfläche an der Carl-Diem-Straße befindliche und im Plan entsprechend dargestellte Baum ist zu erhalten.

Baumart und-größe: Acer Campestre - Feldahorn, STU 30 cm, Kr. ca. 2,00 m, H ca. 5,00 m

#### 7.3.4 Sträucher (Endwuchshöhe über 2,00 m)

Auf privaten Grundstücksbereichen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist aus schließlich die Pflanzung von freiwachsenden, standortgerechten Laubsträuchern zulässig (Pflanzqualität: STR, 2xv, 80 - 100). Sie sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia	Schmetterlingsstrauch
Corylus avellana	Hasel

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Deutzia kalmiiiflora	Deutzie
Kerria japonica	Kerrie
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Ribes spec.	Johannisbeere als Zierstrauch
Rosa spec.	Strauchrosen - Wildform und Zierarten
Spirea arguta	Spiree
Syringa vulgaris	Flieder in Sorten
Hibiscus syriacus in Sorten	Eibisch (frostempfindlich)

#### 7.3.5 Kleinsträucher (Endwuchshöhe unter 2,00 m)

Auf Privatgrundstücken ist bei der Verwendung von Kleinsträuchern eine Auswahl aus der folgenden Artenliste zu treffen:

Caryopteris incana "Heavenly Blue"	Bartblume
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauss
Deutzia rosea	- " "
Hypericum palmatum henryi	Johanniskraut
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Salix repens rosmarinifolia	Rosmarinweide

#### 7.3.6 Kletterpflanzen

Auf Privatgrundstücken ist bei der Verwendung von Kletterpflanzen eine Auswahl aus der folgenden Artenliste zu treffen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldreben
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich (sehr stark wuchernd)
Rosa spec.	Kletterrosen

#### 7.4 PFLANZFRISTEN

Die Privatgärten sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu bepflanzen.

### 8. **STELLPLATZSCHLÜSSEL**

Für Wohngebäude gelten folgende Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze:  
 - Einfamilienhäuser : 2 Stellplätze

### 9. **IMMISSIONSCHUTZ**

Das Planungsgebiet liegt im Lärmschutzbereich Zone C, Teilzone C<sub>1</sub>, des Verkehrsflughafens München. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Gebäude: Bauteile, die Aufenthaltsräume nach aussen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

(Siehe auch IMS vom 13.10.1983, Nr. II B 5-9127-7.32 "Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden")

Der bauliche Schallschutz ist nach Fertigstellung der Gebäude durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

#### **10. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN**

Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

#### **11. ABFALLWIRTSCHAFT**

Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Behälter sind unzulässig.

#### **12. STROMVERSORGUNG**

Hausanschlusskästen müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Anschlusskästen sind unzulässig.

#### **13. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist grundsätzlich vor Ort wiederzuversickern. Dabei ist grundsätzlich die belebte Bodenzone zu Reinigungszwecken zu verwenden.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. EIGENTÜMERWEGE

Die in der Planzeichnung mit dem Symbol **E** gekennzeichneten privaten Wege sind als öffentlich-rechtliche Eigentümerwege im Sinne des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes zu widmen.

### 2. WÄRMEVERSORGUNG

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Fernwärmenetzes, jedoch ausserhalb des Satzungsgebietes, und im Konzessionsgebiet des Energieversorgungsunternehmens "Erdgas Südbayern". Die Gemeinde ist deshalb bestrebt, dass eine dieser umweltfreundlichen Einrichtungen zur Wärmeversorgung des Gebietes genutzt wird.

### 3. EINFRIEDUNGSSATZUNG

Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn hat, sofern nicht Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Teilaspekten andere Regelungen treffen, Gültigkeit.

### 4. STELLPLATZSATZUNG

Neben den Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze (Ziffer 7) gilt ergänzend die gemeindliche Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen.

### 5. BAUMBESTAND UNMITTELBAR AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Die in der Planzeichnung dargestellten bestehenden Bäume werden nachstehend näher beschrieben:

- BB<sub>1</sub>: Betula Pendula - Birke  
STU ca. 60 cm, KR. ca 4,00m, H ca.10 m
- BB<sub>2</sub>: Baumgruppe, bestehend aus  
Acer Platanoides - Spitzahorn  
Betula Pendula (2Stück)  
Picea Abies - Fichte  
H von ca. 5,00m - 15,00 m
- BB<sub>3</sub>: Geschlossene Gehölzreihe aus  
Betula Pendula - Birke  
Pinus Sylvestris - Kiefer  
Populus Tremula - Zitterpappel  
Prunus Avium - Vogelkirsche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Sorbus Aria - Mehlbeere  
H von ca. 8,00m - 12,00m
- BB<sub>4</sub>: Tilia Cordata - Winterlinde  
STU 45 cm, KR ca. 3,00 m, H ca. 8,00 m

## **6. OBST- UND BEERENSTRÄUCHER**

Für diese Pflanzen ist die Beachtung einer Auswahlliste nicht erforderlich.

## **7. WASSERWIRTSCHAFT**

Im Planungsgebiet ist mit Grundwasserständen, die bis in den Bereich üblicher Keller tiefen reichen können, zu rechnen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Sofern Bauwasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, ist hierfür rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Freising einzuholen. Gefördertes Grundwasser ist nach Möglichkeit direkt vor Ort wiederzuversickern.

Ausgefertigt am 21.09.2004



Rainer Schneider  
1. Bürgermeister