

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 4669 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG

Dieser Grünordnungsplan ist nur in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan gültig. Für die Bebauung ist ausschließlich der Bebauungsplan maßgeblich.

GRÜNORDNUNG

1. Gehölzbestand

Die im Plan eingetragenen Gehölzbestände sind zu erhalten und in die geplanten Gehölzpflanzungen einzubeziehen. Zum Schutz dieser Bestände sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Zu verpflanzende Gehölze sind innerhalb des Baugebietes im öffentlichen Grünbereich unterzubringen.

- 1.1  Bäume zu erhalten
- 1.2  Bäume zu entfernen
- 1.3  Bäume zu verpflanzen
- 1.4  Gehölze zu erhalten

2. Landschaftspflegerische Maßnahmen, Begrünung im Geltungsbereich

2.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Gehölzbestände im östlichen und nördlichen Bereich des Baugebiets gelten als landschaftliches Element.

Für die angesprochenen Flächen sind folgende Vegetationstypen vorgesehen:

- Geschlossene Gehölzpflanzungen

- Hochstaudenfluren / Gehölzrand und -saum
- 1-2-schürige Mähwiesen

Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen kann sich eine große Standortvielfalt entwickeln, wodurch neuer Lebensraum für eine Vielzahl verschiedener Tier- und Pflanzenarten entsteht.

2.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1, Punkt 20 BauGB.

2.1.1.1 Naturnahe Grünflächen

2.1.1.2 Geschlossene Gehölzflächen

2.1.2 Öffentliches Straßenbegleitgrün

Zur Begrünung der Erschließungsstraßen und der Wohnstraßen werden folgende Baumarten verwendet:

a) Kleinkronige Bäume (Wuchsklasse II)

Crataegus laevigata 'Carrierei'	Apfeldorn
Malus floribunda	Zierapfel
Malus hybrida 'John Downie'	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Zierkirsche
Pyrus callernyana 'Chanticleer'	Birne
Sobus aucuparia	Vogelbeere
Pflanzenqualität: mind. Hochstamm 3xv, mB, ew, STU 20 -25 cm	

Die Bäume und Baumscheiben sind durch geeignete dauerhafte Maßnahmen vor Befahren und Beschädigung zu schützen.

2.2. Private Grünflächen

2.2.1 Private Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind. Für je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der unter 2.1.2 oder 2.3.2 aufgeführten Arten zu pflanzen.

2.2.2 Vorgärten

Die Vorgärten sind vorwiegend mit Kleinbäumen der unter 2.1.2 aufgeführten Arten, Sträuchern der unter 2.2.4 aufgeführten Arten und Rasen zu begrünen.

2.2.3 Geschnittene Hecken, Höhe 1,0 - 1,5 m

Die Grundstücksgrenzen zwischen den privaten Grünflächen können mit geschnittenen Hecken begrünt werden.

Zugelassene Arten für geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Thujenhecken sind nicht zulässig.

2.2.4 Freiwachsende Hecken

Die Grundstücksgrenzen sind zur öffentlichen Straßenfläche/Wohnwege mit freiwachsenden Hecken zu begrünen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Artenliste Sträucher für freiwachsende Hecken:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Deutzia in Arten	Deutzie
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa glauca	Hechtrose
Spirea arguta	Brautspiere
Syringa vulgaris in Sorten	Flieder

2.2.5 Kletterpflanzen

Einzelgaragen, Carports und Pergolen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenliste Kletterpflanzen:

Clematis montana rubens	Anemonenwaldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

2.3 Festsetzungen für Baumstandorte und Gehölzarten

2.3.1 Festsetzungen für Baumstandorte



zu pflanzender Baum, kleinkronig, lagemäßig festgelegt

Baum, Wuchsklasse II

Baumgrößen: Hochstämme 3-4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mind. 20-25 cm



zu pflanzender Baum, nicht lagemäßig festgelegt

Baumgrößen: Hochstämme 3-4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang min. 18-20 cm.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss dabei im Grundsatz erhalten bleiben.

2.3.2 Festsetzungen für Gehölzarten

In den Privatgrundstücken: Obstbäume als Hochstämme in alten Sorten

Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich

a) Artenliste BÄUME

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume in alten Sorten	

b) Artenliste STRÄUCHER

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2.4 Nicht zulässige Pflanzen im Geltungsbereich

untypische Nadelgehölze wie Blaufichte, Scheinzypresse, Thuja, Zedern.
Gehölze mit abnormen Wuchsformen z.B. Hängeform, drehwüchsig, unnatürlich buntlaubig.

3. Sonstige Festsetzungen für Grünordnung

3.1 Versorgung

3.1.1 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen (Mauer, Zäune, Nebengebäude) zu integrieren. Dies gilt auch Sinngemäß für Trafostationen.

3.1.2 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen. Baumstandorte und Baumgruben sind dabei freizuhalten.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen

3.2.1 Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind spezielle Gestaltungspläne anzufertigen.

3.3 Private Verkehrsflächen

3.3.1 Zulässige Materialien für Befestigungen von privaten Zuwegungen

- Natursteinpflaster grau, auch mit Rasenfugen
- Betonquadratpflaster mit geraden Kanten, grau, auch mit Rasenfugen
- Betongehwegplatten grau
- Wassergebundene Decke

3.3.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten sind mit fugenweitem Pflaster aus Granit-Großstein oder Betonquadratpflaster mit geraden Kanten, grau, mit Rasenfugen zu befestigen. Die Fugen sind mit Rasen anzusähen.

3.3.3 Anfallendes Regenwasser ist möglichst oberflächlich zu versickern.

3.3.4 Erforderliche Stützmauern sind aus Beton herzustellen.

3.4 Gestaltung von Sichtschutzwänden, Pergolen und Einfriedungen

3.4.1 Sichtschutzwände

Zwischen den Terrassen der Doppelhäuser können gartenseitig bis zu 2 m hohe und maximal 3 m tiefe Sichtschutzwände als Holz- oder Stahlkonstruktion angebracht werden. Diese sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

3.4.2 Pergolen

Zur Eingrünung der privaten Parkplätze können Pergolen als Holz- oder Stahlkonstruktion errichtet werden. Diese sind zwingend mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pergolen sind in den jeweiligen Hausgruppen in Gestaltung und Konstruktion aufeinander abzustimmen und zusammen mit dem Baugenehmigungsantrag einzureichen.

3.4.3 Einfriedungen

Einfriedungen für Garagenzufahrten, privaten Stellplätzen und Hauszugängen sind nicht zulässig.

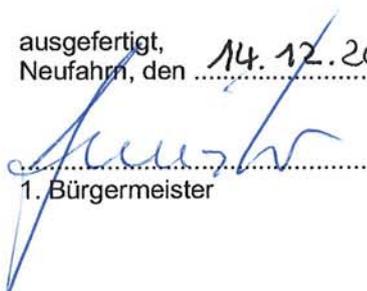
Zur Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen sind bis maximal 1,1 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockelmauern zulässig. Staketenzäune sind unzulässig.

Zwischen den Gärten sind bis zu 0,8 m hohe Maschendrahtzäune zulässig.

Einfriedungen für Vorgärten sind nicht zulässig

Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.

ausgefertigt,
Neufahrn, den 14.12.2004


.....
1. Bürgermeister