

GEMEINDE: NEUFAHRN, LKR. FREISING

BEBAUUNGS-/  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
NR. 72

**SPORTANLAGE FC NEUFAHRN  
AM GALGENBACHWEIHER**

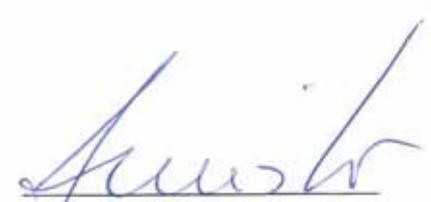
PLANFERTIGER:	Kristina Wankner Dipl. Ing. Architektin Waldweg 28 85386 Eching Tel: 08133 / 9185-0 Fax: 08133 / 9185-19	Büro Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten BDLA Alte Ziegelei 18 85386 Eching Tel: 08133 / 9185-0 Fax: 08133 / 9185-19
---------------	---	--

BEARBEITER:	Kristina Wankner	Angelika Kiening
-------------	------------------	------------------

MASS-STAB: 1 : 1000

PLANDATUM: 14.07.2003

AUSGEFERTIGT AM 23.02.2004

  
1. BÜRGERMEISTER

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18.12.1990 diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**



Lageplan 1:10000



## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR zulässige Grundfläche mit Angabe in m<sup>2</sup>

2.2 WH maximale Wandhöhe, bezogen auf 459,55 m ü. NN (= ± 0,00, ca. 0,45 m über OK Erschließungsstraße)

### 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 PD / F Dachform: PD Pultdach, F Flachdach

3.2  Baugrenze

3.3  Gebäudebestand, zu entfernen

### 4 Stellplätze

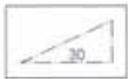


Öffentliche Stellplätze

### 5 Verkehrsflächen

5.1  Erschließungsstraße

5.2  Fußweg - Maximalbreite 2,50 m

5.3  Sichtdreieck mit Schenkellänge in m

### 6 Grünordnung

6.1  öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz

6.2  öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Umfeld des Vereinsheimes

6.3  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

6.4  Baum, zu pflanzen mit Festsetzung der Art

AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
TC	Tilia cordata	Winter-Linde
FE	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PS	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
AC	Acer campestre	Feld-Ahorn

6.5  Baum, zu pflanzen entsprechend Artenliste 2 unter Punkt C "Hinweise"

- 6.6  Baum (Bestand), zu erhalten
- 6.7  Straßenbegleitgrün, Grünfläche (Bestand)
- 7 Aufschüttungen
-  Aufschüttung Zuschauerhügel
- 8 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
-  bestehende Flurgrenzen mit Flurnummern

## B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### I BEBAUUNG

#### 1 Dachform und -gestaltung

Für Haupt- und Nebengebäude werden Flachdächer bzw. Pultdächer bis max. 9° Dachneigung festgesetzt.

Dachüberstände sind im Bereich Sport/Umkleiden bis 1,00 m, im Bereich des Vereinsheimes bis 1,60 m zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung ist Blech, in Teilbereichen auch Glas und Kies zu verwenden.

### II GRÜNORDNUNG

#### 1 Stellplätze

Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Belag ausgebildet, z.B. als Rasenfugenpflaster oder Schotterrassen. Für die Stellplätze wird eine Mindestlänge von 4,30 m plus 0,70 m Überstand in die Grünfläche und eine Mindestbreite von 2,50 m, für die Erschließungsstraßen innerhalb des Parkplatzbereiches eine Mindestbreite von 6,00 m (östliche Erschließung 3,50 m) festgesetzt. Im Umfeld des Vereinsgebäudes sind auf ca. 250 m<sup>2</sup> Fläche Fahrradstellplätze unterzubringen. Näheres regelt der Freiflächengestaltungsplan.

#### 2 Fußwege

Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt.

#### 3 Grünflächen

##### 3.1 Grünflächen / Baumgräben im Parkplatzbereich

Auf den Grünflächen / Baumgräben im Parkplatzbereich wird Gebrauchsrasen angesät; einzelne Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen der entsprechenden Artenliste 1 unter Punkt C "Hinweise" sind zulässig. Für die Pflanzstreifen wird eine Mindestbreite von 3,40 m festgesetzt.

Mindestgrößenanforderung für Sträucher: 2xv., oB., 60-100 cm bzw. 100-150 cm

##### 3.2 Öffentliche Grünfläche im Umfeld des Vereinsheimes

Die öffentliche Grünfläche im Umfeld des Vereinsheimes sowie nicht überbaute Flächen innerhalb des Bauraumes sind mit den üblichen Zuwegungen und Terrassen auszustatten. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Großbaum der Artenliste 2 unter Punkt C "Hinweise" zu pflanzen.

Mindestgrößenanforderung für Großbäume: H., 3xv., mB., StU. 18-20

### 3.3 Sportflächen

Die Sportplatzflächen werden mit Sportrasen angesät; der Allwetterplatz wird mit einem allwettertauglichen Kunstbelag ausgebildet.

### 3.4 Übrige Grünflächen

Die übrigen Grünflächen außerhalb der Sportplätze werden mit Gebrauchsrasen angesät. Über 15 m hinausgehende Randbereiche werden als extensive Wiesen angelegt.

### 3.5 Zuschauerhügel

Die Standterrassen für die Zuschauer werden als Rasenstufen angelegt.

## 4 Großbaumpflanzungen

### 4.1 Festgesetzte Großbäume

Mindestgrößenanforderung für Laubbäume: H., 3xv., mB., StU. 18-20

Mindestgrößenanforderung für Nadelbäume: Sol., 4xv., mB., 125-150, 200-225

Verbiss- und Fegeschutz ist über Einzelstammschutz zu gewährleisten.

## 4.2 Großbäume nach Auswahlliste

Die festgesetzten Großbäume ohne Artenangabe werden entsprechend der Artenliste 2 unter Punkt C "Hinweise" zu jeweils gleichen Anteilen gepflanzt.

Mindestgrößenanforderung für Laubbäume: Stbu., 3xv., mB., StU. 18-20

Mindestgrößenanforderung für Nadelbäume: Sol., 4xv., mB., 125-150, 200-225

Verbiss- und Fegeschutz ist über Einzelstammschutz zu gewährleisten.

## 5 Zäune

Zäune jeglicher Art mit Ausnahme der Ballfangzäune sind unzulässig.

## 6 Wasserwirtschaft

### 6.1 Regenwasserentsorgung im Bereich des Parkplatzes

Im Bereich des Parkplatzes wird das Regenwasser über randliche Sickermulden versickert.

### 6.2 Regenwasserentsorgung im Bereich des Vereinsheimes

Im Bereich des Vereinsheimes wird das Regenwasser über dem Gebäude vorgelagerte Sickermulden versickert.

### 6.3 Grundwasser

Mit dem Grundwasseranstieg bis Nahe der Oberfläche muß gerechnet werden. Davon betroffene Gebäudeteile sind entsprechend zu sichern (gegen eintretendes Wasser in den Keller und gegen Auftrieb).

## 7 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der erforderlichen Ausgleichsfläche von 3.197 m<sup>2</sup> erfolgt auf der Fläche Fl.Nr. 2201/1 (Gemarkung Neufahrn) durch die Anlage einer extensiv genutzten, 1- bis max. 2-schürigen Magerwiese, die mit lockeren Baumgruppen überstellt ist. Die Entwicklung der Fläche soll über die Ansaat mit autochthonem Saatgut, vorrangig aus der Schotterebene oder den Isarauen, erfolgen. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 1. Juli.

## C HINWEISE

### 1 Artenliste für die Strauchgruppen im Parkplatzbereich

Gehölzarten:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gew. Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

## 2 Artenliste für die Grünflächen

Gehölzarten jeweils zu gleichen Anteilen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Winter-Linde	Tilia cordata
Gew. Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Weide	Salix alba
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris

## 3 Umsetzung

Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahme und der extensiven Randzonen erfolgt spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage. Dies gilt auch für Teilbauflächen.

## D VERFAHRENSHINWEISE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.



Neufahrn, den 23.02.2004

*R. Schneider*  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister

- 2 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2002 hat in der Zeit vom 24.05.2002 bis 24.06.2002 stattgefunden.



Neufahrn, den 23.02.2004

*R. Schneider*  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister

- 3 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2002 (mit einer Fristsetzung bis 24.06.2002) nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.



Neufahrn, den 23.02.2004

*R. Schneider*  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister

- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2003 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2003 bis 19.05.2003 öffentlich ausgelegt.



Neufahrn, den 23.02.2004

  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister

- 5 Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.07.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 14.07.2003 als Satzung beschlossen.



Neufahrn, den 23.02.2004

  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister

- 6 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan erfolgte am 08.04.2004. Dabei wird auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.



Neufahrn, den 09. APRIL 2004

  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister