

GEMEINDE NEUFAHRN B. FREISING

BEBAUUNGS- UND GRÜN- ORDNUNGSPLAN NR. 76 MINTRACHING WEST

Nördlich Galgenbachweg/Dorfstrasse

SATZUNG

Architekten:

Sodemann
dipl. ing. rudi & monika sodemann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089/295673 fax 089/2904194



Fassung vom: 05.05.2003

geändert am: 13.10.2003/29.03.04
13.07.2004

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.76 „Mintraching West“, nördlich Galgenbachweg, Dorfstraße.

umfassend die Fl.Nr.: 2142 sowie Teilflächen der Flr.Nr. 2081/4 und 2081/3 der Gemarkung Neufahrn.

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A Festsetzung durch Planzeichen

		Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1.0		Art der baulichen Nutzung
1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2.0		Maß der baulichen Nutzung
2.1	GR = 160	max. zulässige Grundfläche, z.B.: 160 qm
2.3	WH= 6,00	höchstzulässige Außenwandhöhe, z.B. 6,0 m, (Definition siehe Satzungstext Ziff. B 3)
2.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3.0		Bauweise, Baugrenzen
3.1		offene Bauweise
3.2		Baugrenze
3.3		nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
3.4		nur Einzelhäuser zulässig
4.0		Dachgestaltung
4.1	SD	Satteldach
4.2	DN 27°	Dachneigung maximal, z.B.: 27°
4.2		vorgeschriebene Firstrichtung

5.0

Verkehrsflächen

5.1



Straßenbegrenzungslinie

5.2



öffentliche Verkehrsfläche

5.3



öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich

6.0

Sonstige Festsetzungen

6.1.1



Fläche für Garage

6.1.2



Fläche für Gemeinschaftsgarage mit Zuordnungsangabe, z.B.: zu 4

6.1.3



Fläche für Stellplatz

6.1.4



Fläche für Gemeinschaftsstellplatz mit Zuordnungsangabe, z.B.: zu 6

6.2



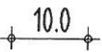
Gemeinschaftsfläche für Müllhaus, den Parzellen 1-7 zugeordnet

6.3



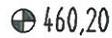
Fläche für Nebenanlagen wie Gartengeräte, Fahrräder und Müllbehälter (Ausführung siehe B.4.10)

6.4.1



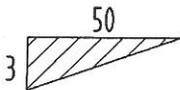
Maßzahl in m, z.B. 10 m

6.4.2



festgesetzte Bezugshöhe der Erschließungsstraße ü.NN, z.B.: 460,20

6.5



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.
Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der Dorfstraße freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m

7.0

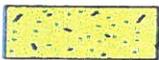
Grünflächen

7.1



öffentliche Grünfläche,

7.2

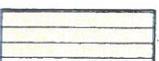
private Grünfläche,
Entwicklungsziel Streuobstwiese

7.3



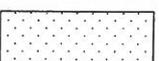
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,

7.4



Flächen für die Niederschlagswasserversickerung

7.5



Vorgartenflächen mit Einfriedungsverbot

8.0

Gehölze

8.1



zu pflanzende Großbäume mit Festsetzung einer Baumart
z.B.: AP Acer pseudoplatanus

8.2



zu pflanzende Bäume

8.3



zu pflanzende Obstbäume

8.4



zu pflanzende Feldhecke

B Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Grundfläche (inkl. der 50% igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) darf durch bauliche Anlagen der Ziff. B.4.8 (Wintergärten), und Ziff. B.4.9 (Vorbauten) bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,4 überschritten werden.

1.4 Die in den Bauräumen festgesetzten Grund- und Geschossflächen sind bei beabsichtigter Teilung in Doppelhausgrundstücke gleichmäßig zu verteilen.

2. Art der Baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Schank- u. Speisewirtschaften im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Bei den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nur die nicht störenden Gewerbebetriebe der Nr. 2 zulässig.

2.2 Je Einzelhaus, oder Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Wandhöhe

Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden des EG zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.

4. Örtliche Festsetzungen

4.1.1 Dächer

Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel, in den jeweils festgesetzten Neigungen zu decken.

Giebelseiten sind mit max. 60 cm Dachüberstand, Traufseiten mit max. 80 cm Dachüberstand auszuführen.

Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen.

4.1.2 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,2 qm Glasfläche zulässig. Ihre Gesamtbreite darf 1/3 der Hausbreite nicht überschreiten.

4.1.3 Gauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von verputzten Gebäuden sind putzbündig in gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Holzschalungen sind sinngemäß bis auf Spritzwasserhöhe (ca. 15 cm) zu führen

Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über der festgesetzten Bezugshöhe (A.6.4.2) der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

4.3 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur auf einer von der öffentlichen Erschließungsfläche abgewandten Hausseite bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter Geländeoberkante auf max. 3 m Breite je Parzelle zulässig.

4.4 Garagen - und Grundstückszufahrten

Vor Garagen muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.5 Materialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind, wenn nicht gesondert festgesetzt, hell verputztes Mauerwerk sowie naturbelassene oder hell gestrichene Holzschalungen zulässig.
Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

4.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 unabhängig von einander nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Für sonstige im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind die Stellplätze entsprechend der gemeind-lichen Stellplatzsatzung in der jeweils neusten Fassung nachzuweisen.

4.7 Einfriedungen, Sichtschutz, Müllbehälter, technische Einrichtungen

4.7.1 Einfriedungen der in Ziff. A.7.4 gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unzulässig. Gegenüber den öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (mit 10 cm Bodenabstand) Holzzaun mit senkrechten, naturfarbenen Holzlatten (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.
Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit Maschendrahtzaun vorgenommen werden.

4.7.2 Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind 2,0 m hoch und bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.

4.7.3 Müllbehälter und Gelbe Säcke sind (zumindest am Tag der Leerung) auf der dafür festgesetzten Gemeinschaftsfläche westlich der Quartierszufahrt bereitzustellen. Diese ist gegenüber dem Straßenraum durch eine Hecke abzuschirmen.
Sollen zusätzliche Müllstandorte auf privaten Flächen angeordnet werden, sind diese in die Einfriedung oder die dafür ausgewiesenen Nebenanlagen gem. A.6.3 zu integrieren. In den mit Einfriedungsverbot belegten Vorgartenflächen sind Müllbehälter unzulässig.

4.7.4 Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler-, und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.

4.8 Wintergärten

Auf der Süd- und Westseite der Wohngebäude dürfen erdgeschossige Wintergärten mit ans Gebäude angelehnten Pultdächern errichtet werden, wenn ihre Tiefe max. 2,5 m, ihre Wandhöhe max. 2,40 m und ihre Gesamtfläche nicht mehr als 12 qm beträgt.

Wintergärten dürfen kommun an die Nachbargrenze oder mit einer seitlichen Mindestabstandsfläche von 3 m errichtet werden. Bei kommuner Bauweise ist die Wand zum Nachbarn als massive, blechgedeckte Wandscheibe auszuführen.

4.9 Vorbauten

Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen dürfen durch nachgenannte Vorbauten mit den jeweiligen Größenbeschränkungen überschritten werden:

- Balkone, wenn nicht tiefer als 1,8 m,
- Eingangsvordächer, wenn nicht tiefer als 1,5 m und nicht breiter als 2,5 m.
- Erker, wenn nicht tiefer als 1,5 m und nicht breiter als ein Viertel der Fassadenlänge, maximale Breite in jedem Fall nicht mehr als 2,5 m.
- gedeckte Pergolen, wenn nicht tiefer als 3 m und nicht breiter als die halbe Fassadenlänge.

4.10 Nebenanlagen

Die durch Planzeichen A.6.3 ausgewiesenen Nebenanlagen sind als holzverschaltete Ständerkonstruktion mit max. 9° geneigten Blechdächern und einer max. Wandhöhe von 2,5 m auszuführen.

Ans Wohngebäude angebaute Nebenanlagen sind mit straßenseitiger Traufe und einem Abstand von min. 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

Aneinandergebaute Nebenanlagen sind im gleichen Erscheinungsbild und profiligleich auszuführen.

5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind mit den genannten Pflanzenarten (PFLANZENLISTE) und nachfolgend genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Dies gilt auch für die nach Ziffer A 7.1-7.2 festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

5.1.1 zu pflanzende Großbäume:

AP	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fagus sylvatica	- Rotbuche
	Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
	Ulmus carpinifolia	- Feldulme
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Juglans regia	- Walnuss
	Quercus robur	- Stieleiche
	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Tilia cordata	- Winterlinde

5.1.2 zu pflanzende Klein- und Obstbäume

	Acer campestre	- Feldahorn
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Prunus mahaleb	- Steinweichsel
	Sorbus aria	- Mehlbeere
	Sorbus domestica	- Speierling

5.1.3 Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Eunonimus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	- Hollunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

5.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

5.2.1 Großbäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

5.2.2 Bäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm

5.2.3 Obstbäume

Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 10-12 cm

5.2.4 Sträucher

2 x verpflanzt, 100-125 cm

5.3 Pflanzmengen

5.3.1 Private Grünfläche (Streuobstwiese)

Je 100 m² Grünfläche ist mind. 1 Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

5.3.2 Öffentliche Grünfläche

Je m² Pflanzfläche ist ein Strauch pflanzen.

5 % der Gesamtpflanzung sind mit Bäumen zu pflanzen.

5.4 Wände von Garagen und Nebengebäuden in Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie fensterlose Fassaden von Wohngebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die gekennzeichnete Flächen ist als Streuobstwiese (2-mahdig, Ansaat mit Wiesenmischung) anzulegen und zu unterhalten.

5.6 Die durch Planzeichen A.7.3 umgrenzte Fläche ist von sämtlichen Nebenanlagen, Spielgeräten o.ä. und Befestigungsflächen freizuhalten.

5.7 Befestigungsflächen

Befestigungsflächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.7.1 Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.).

C Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Gebäude
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3. *2142* Flur Nummer, z.B. 2142
4.  vorgeschlagene Grundstücksteilung
5.  Parzellenindex, z.B.: 2

D Hinweise durch Text

- 1.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- 2.0 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen auf der dafür festgesetzten Sickerfläche anzustreben (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schotterrigolen).
Die privaten Grundstückseigner müssen dabei die Ableitung des Tagwassers aus öffentlichen Verkehrsflächen in Kauf nehmen.

Überschüssiges Regenwasser kann in die Sickermulde in der nördlich angrenzenden Streuobstwiese geleitet werden. Für die Häuser Nr. 6 und 7 ist eine komplette Versickerung auf eigenem Grund anzustreben.

Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt

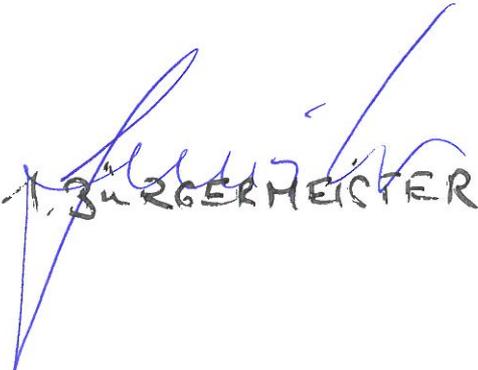
Zur Ausgestaltung der Niederschlagswasserversickerung wird auf den "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer zur Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen (Stand Juni 2000)" herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft hingewiesen.

- 2.2 Der HHW liegt nach Angabe des WWA Freising nahezu auf Geländeoberkante. Die Pegelmessung eines privaten Brunnens in der bestehenden Scheune auf Flurnr. 2189 westlich des Plangebiets ergab im Herbst 2003 einen Pegelstand von ca. 4 m unter Geländeoberkante. Isofern ist bei der Planung der Hauskeller ein mögliches Eintauchen der Kellersohlen in den HHW zu berücksichtigen.
- 2.3 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein
- 2.4 Beim Bau des Doppelhauses auf den Parzellen 6-7 ist auf die knappe Lage des den Bauraum tangierenden Abwasserkanals zu achten. Dies gilt insbesondere für die Aushubarbeiten sowie die Gründung des Gebäudes. Letztere ist so tief auszubilden, dass der Kanal in jedem Fall außerhalb der Lastabtragungszone des Gebäudes liegt.
3. Immissionsschutz
- 3.1 Durch die landwirtschaftliche Nutzung der westlich und nördlich des Planbereichs liegenden Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

- 3.2 Für die Außenbauteile der Gebäudefassaden inkl. ihrer Dachflächen ist ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w, res} > 35$ dB einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind:
4. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten.
- Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
5. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde alllastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

AUSGEFERTIGT :

NEUFABRU, DEN 13.07.2004


1. BÜRGERMEISTER

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Neufahrn b. Freising hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht.



Siegel

Neufahrn b. Freising, den 13.07.2004

.....
Rainer Schneider, 1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.05.2003 hat in der Zeit vom 18.08.2003 bis 18.09.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.08.2003 unter Fristsetzung bis 18.09.2003 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.



Siegel

Neufahrn b. Freising, den 13.07.2004

.....
Rainer Schneider, 1. Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans am 13.10.2003 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 12.12.2003 bis 12.01.2004 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Siegel

Neufahrn b. Freising, den 13.07.2004

.....
Rainer Schneider, 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 12.07.2004, unter Berücksichtigung der in der Sitzung gefassten Beschlüsse, den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.03.2004 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Siegel

Neufahrn b. Freising, den 13.07.2004

.....
Rainer Schneider, 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 29.07.2004. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.07.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Siegel

Neufahrn b. Freising, den 29.07.2004

.....
Rainer Schneider, 1. Bürgermeister