

Übersichtsplan

Festsetzungen durch Planzeichen §9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche §9 (1) und 2 BauGB, §§1-11 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
MI Mischgebiet §6 BauNVO
Baugrenze §23 (3) BauNVO

2. Flächen für Nebenanlagen §9 (1) 4 BauG

- Spieplatz
FSM Fahrradstellplätze / Müll
St Stellplätze, einschließl. Zufahrten
TG Tiefgarage, einschließl. Zufahrten

3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen §9 (1) 22 BauG

- Spieplatz I, II und III (s. Satzungstext)
TG Tiefgarage, einschließl. Zufahrten (s. Satzungstext)
St Stellplätze, einschließl. Zufahrten (s. Satzungstext)

4. Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB

- Ein- und Ausfahrt
öffentlicher Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen §9 (1) 12-14 BauGB

- Transformatorstation
Fernwärme

6. Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9 (1) 25 BauGB

- Erhalten: Baum, Sträucher/Hecken
Anpflanzen: Baum, Sträucher/Hecken

7. mit Geh- und/oder Fahrrecht zu belastende Flächen §9 (1) 25 BauGB

- GIF mit Geh- und/oder Fahrrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen (s. Satzungstext)

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans §9 (7) BauGB

Hinweise durch Planzeichen

- Grundstücksgrenze, Flurstücksnummer
Bemaßung
Hauptgebäude mit Hausnummer, Bestand
Zahl der Vollgeschosse, Bestand
Durchgang, Durchfahrt, Arkade, Bestand
Nebengebäude und bauliche Anlagen, Bestand
FSt M Fahrradstellplätze Müll
untergeordnete Nebengebäude, Vorschlag
Rampe, überdacht / offen, Bestand
Privater Wohnweg
vorhandener Baum
vorgeschlagene Standorte Sträucher und Hecken
Einfriedung, Bestand
Fläche für die Feuerwehr
Nachruten des 2. Rettungsweges durch Maßnahmen am Gebäude
Busshalt außerhalb des Plangebietes

1. Festsetzungen durch Text §9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zulassung von Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.
1.1.2 Im Mischgebiet ist die Zulassung von Nutzungen nach § 6 (2) 6-8 BauNVO und von Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.
1.1.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 23 (3) und § 3) BauNVO ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für zusätzliche Wärmedämmungen an der Außenhaut von Gebäuden.
1.1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie der Unterbringung von Mülltonnen, Müllcontainern oder Fahrrädern dienen.

1.2 Flächen für Nebenanlagen

- 1.2.1 Tiefgaragen sind in den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Tiefgaragen zulässig, wenn sie unter bestehenden versiegelten Flächen angelegt werden oder ihre Deckenoberkanten mind. 1m unter dem bestehenden Geländeiveau liegen und mit 1m durchwurzelbarem Boden überdeckt und begrünt werden.
1.2.2 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig. Das Errichten von Garagen ist nicht zulässig. Das Errichten von Carports ist nur ausnahmsweise zulässig.
1.2.3 Die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze auf FINr. 752/5 sind - auch in Fällen von Grundstücksteilung - bestimmt der Wohn- und Mischgebietsnutzung der FINr. 752/5 zu dienen. In den Fällen von Grundstücksteilung ist dies dauerhaft sicher zu stellen.
1.2.4 Die festgesetzten Flächen für Spielplätze sind dauerhaft sicherzustellen. Sie sind gemäß der gemeinsamen Kinderplatzsatzung in der Fassung der Änderung vom 25.05.2009 mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen. Die Anforderung nach befestigten Flächen für Bewegungsspiele entfällt.

1.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen oberirdische und Tiefgaragenstellplätze (Gemeinschaftsanlagen)

- 1.3.1 Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2 gelten sinngemäß.
1.3.2 Die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze auf FINr. 748/65 sind folgenden Wohnbaugrundstücken zu dienen bestimmt: 748/65, 748/66, 748/67, 748/68, 748/69, 748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/76, 748/77, 748/78, 748/79, 748/80, 748/81, 748/82, 748/83, 748/84, 748/85, 748/86, 748/87, 748/88, 748/89, 748/90, 748/91, 748/92, 748/93, 748/94, 748/95, 748/96, 748/97, 748/98, 748/99, 748/100, 748/101, 748/102, 748/103, 748/104, 748/105, 748/106, 748/107, 748/108, 748/109, 748/110, 748/111, 748/112.
1.3.3 Die oberirdischen Stellplätze auf FINr. 748/76 sind folgenden Wohnbaugrundstücken zu dienen bestimmt: 748/76, 748/77, 748/78, 748/79, 748/80, 748/81, 748/82, 748/83, 748/84, 748/85, 748/86, 748/87, 748/88, 748/89, 748/90, 748/91, 748/92, 748/93, 748/94, 748/95, 748/96, 748/97, 748/98, 748/99, 748/100, 748/101, 748/102, 748/103, 748/104, 748/105, 748/106, 748/107, 748/108, 748/109, 748/110, 748/111, 748/112.

Spielplätze (Gemeinschaftsanlagen)

- 1.3.4 Der Spielplatz I auf dem Grundstück FINr. 748/65 ist der Erfüllung der Spielplatzanforderungen und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 folgender Grundstücke des Bereichs Nord zu dienen bestimmt: FINr.: 748/65, 748/66, 748/67, 748/68, 748/69, 748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/76, 748/77, 748/78, 748/79, 748/80, 748/81, 748/82, 748/83, 748/84, 748/85, 748/86, 748/87, 748/88, 748/89, 748/90, 748/91, 748/92, 748/93, 748/94, 748/95, 748/96, 748/97, 748/98, 748/99, 748/100, 748/101, 748/102, 748/103, 748/104, 748/105, 748/106, 748/107, 748/108, 748/109, 748/110, 748/111, 748/112.
1.3.5 Der Spielplatz II auf dem Grundstück FINr. 748/70 ist der Erfüllung der Spielplatzanforderungen und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 folgender Grundstücke des Bereichs Mitte zu dienen bestimmt: FINr.: 748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/76, 748/77, 748/78, 748/79, 748/80, 748/81, 748/82, 748/83, 748/84, 748/85, 748/86, 748/87, 748/88, 748/89, 748/90, 748/91, 748/92, 748/93, 748/94, 748/95, 748/96, 748/97, 748/98, 748/99, 748/100, 748/101, 748/102, 748/103, 748/104, 748/105, 748/106, 748/107, 748/108, 748/109, 748/110, 748/111, 748/112.
1.3.6 Der Spielplatz III auf dem Grundstück FINr. 752/5 ist der Erfüllung der Spielplatzanforderungen und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 der gesamten Wohnbebauung des Bereichs Süd auf dem Grundstück FINr. 752/5 zu dienen bestimmt.

1.4 Verkehrsflächen, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

- 1.4.1 Die mit einem Gehrecht zu belastenden Wege sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (§§ 1090-1093 BGB) in der angegebenen Breite für die Benutzung durch die Allgemeinheit zu sichern. Die Unterhaltspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.
1.4.2 Die mit einem Fahrrecht zu belastenden Wege sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (§§ 1090-1093 BGB) in einer Breite von 3,5 m für das Befahren mit gemeindlichen Fahrzeugen zur Wartung der Kinderspielplätze I, II und III zu sichern. Die Unterhaltspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.

1.5 Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

- 1.5.1 Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erdörtliche Schächte, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.

1.6 Pflanzbindungen

- 1.6.1 Die zu erhaltenden Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Festsetzung umfasst im Wesentlichen die Art, den Neuhöhe-Baumartenschutz, die Pflanzzeit, die Pflanztiefe, die Pflanzweite, die Pflanzhöhe, die Pflanzform, die Pflanzrichtung, die Pflanzzeit, die Pflanztiefe, die Pflanzweite, die Pflanzhöhe, die Pflanzform, die Pflanzrichtung.
1.6.2 Die zu erhaltenden Strauchpflanzungen und Hecken sind durch Planzeichen festgesetzt. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

1.7 Pflanzgebote

- 1.7.1 An den im Plan gekennzeichneten Punkten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Anempfehlung vgl. Liste empfohlener Baumarten unter 3.2.1) Die Mindest-Stammumfänge für zu pflanzende Bäume betragen 18-20 cm. Von den Festsetzungen kann in der Lage geringfügig abgewichen werden.
1.7.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen im Bereich von Gemeinschaftsanlagen (Spielplätzen) sind abschirmende Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Anempfehlung vgl. Liste empfohlener Sträucher unter 3.2.2)

2. örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Einfriedungen
2.1.1 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) und Sockel sind, mit Ausnahme entlang der Gärten zur Echinger Straße (FlurNr. 752/5) nicht zulässig. Ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden ist für die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen. Abweichend gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.
2.2 Oberflächenbefestigung
2.2.1 KFZ-Stellplätze und andere befestigte Flächen sind mit sickerfähigem Aufbau herzustellen, soweit dies funktional möglich ist. Als sickerfähig gelten Naturstein- und Betonrasenpflaster mit Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen.
2.2.2 Die Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind im Untergrund zu versickern.

3. Hinweise durch Text

- 3.1 Durchführung von Einzelvorhaben, Abbruchmaßnahmen, sonst. Baumaßnahmen
3.1.1 Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Fassadensanierung o.ä.) ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären, ob Belange des nationalen und europäischen Artenschutzrechtes berührt sind (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).
3.1.2 Im Rahmen sämtlicher geplanter Maßnahmen an Gebäuden und im Außenbereich ist die max. zulässige Belastung bestehender Tiefgaragen zu beachten.
3.1.3 Bei Abbruchmaßnahmen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten. Bei Arbeiten an asbesthaltigen Bauteilen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten (gem. Abfallwirtschaftsgesetz des Landkreises, Freising vom 03.07.2020).
3.1.4 Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising - SG 41 - unverzüglich zu benachrichtigen.
3.1.5 Bei vorhandenen und geplanten Kinderspielplätzen ist Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) zu beachten. Amlich ausgewiesene Kinderspielplätze sind nach dem Maßstab des öffentlichen Gesundheitswesens zu bewerten.
3.1.6 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.2 Artenauswahl für Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen

- 3.2.1 Für die Neupflanzung und Nachpflanzung von Bäumen wird die Verwendung von Arten aus der nachfolgenden Liste empfohlen.
Baumliste: Auer pflanzenliste - Spielplatz, Auer pflanzenliste - Berggarten, Anlaubbäume laubf. Ballerina-kahle Felsenbirne, Tilia cordata - Winterlinde, Auer compositae - Faldahorn, Cornus betulae - Hainbuche, Prunus avium - Vogelbeere, Prunus spec. - Zierkirschen, Sorbus intermedia - schwed. Malbeere

3.2.2 Für Neupflanzungen sowie Nachpflanzungen von Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 60% standortgerechten, heimischen Laubbäumen anzu streben und dauerhaft zu erhalten. Für Schnitthecken sollen für den Formschnitt geeignete Laubbäume verwendet werden. In den nachfolgenden Listen sind empfohlene Arten aufgeführt.

Table with 2 columns: Strauchliste (Cornus mas, Cornus sanguinea, etc.) and Laubbäume (Berberis spec., Cotinus betulina, etc.)

3.3 Gemeindliche Satzungen

- 3.3.1 Nach aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn sind herzustellen: im Mittel 2 Stellplätze / neu geschaffener Wohnbereich. Für bestehenden Wohnraum ist die Lage und die Zahl der vorhandenen Stellplätze bestandsgeschützt.
3.3.2 Es gilt die Kinderspielplatzsatzung in der Fassung der Änderung v. 25.05.2009 der Gemeinde Neufahrn, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden.
3.3.3 Es gilt die Einfriedungssatzung vom 15.10.2009 der Gemeinde Neufahrn, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden.

3.4 Immissionschutz

- 3.4.1 Das Baugelände liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenbauteile der Wohnbebauung einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB zu betragen. Das ist nach Fertigstellung von Gebäuden durch eine fachkundige Stelle nachzuweisen zu lassen.
3.4.2 Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des im Westen befindlichen Gewerbegebietes. Insbesondere an den westlichen Gebäudeseiten entlang der Christl-Cranz-Straße können aufgrund der Grenzlage (Anbaugrenzen von gewerblich genutzten Gebäuden) im Wohnbereich Gebiete der Bauabstimmung auftreten, die sich zwischen den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für WA und MI bewegen.
3.4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Einzelbauvorhaben entlang der Christl-Cranz-Straße und Echinger Straße das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018-01 zu berechnen und einzuhalten, sofern an den betroffenen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen sind.

3.5 Bauschutzbereich Flughafen München

- 3.5.1 Das Baugelände liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München. Die zulässige Bebauungshöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 544 m ü. NN.

3.6 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

- 3.6.1 Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Überbauung und Bepflanzung freizuhalten um Betriebsicherheit, Unterhalt und Reparaturmöglichkeiten nicht einzuschränken. Auf die Beachtung folgender Normen/Richtlinien wird hingewiesen: DIN 19820 zum Schutz von Bäumen, das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen) sowie die DVGW-Richtlinie GW 125.

Die Gemeinde Neufahrn hat Freising erteilt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Verfassung, BauNVO, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... 30.01.2023 ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 16.03.2023 ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 13.03.2023 ... wurden die Benutzten und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 14.04.2023 ... bis ... 15.05.2023 ... beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 13.03.2023 ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 14.04.2023 ... bis ... 16.05.2023 ... öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... 24.07.2023 ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... 24.07.2023 ... als Satzung beschlossen.
Neufahrn, den 24.8.23
Bürgermeister
Neufahrn, den 21.8.23
Bürgermeister
Neufahrn, den 21.8.23
Bürgermeister
Neufahrn, den 24.8.23
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 77 mit Grünordnung

"Park siedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße"

Maßstab 1:500
Stand 24.07.2023

Auftraggeber Gemeinde Neufahrn, 1. Bürgermeister Holmeier Rathaus, 85375 Neufahrn, tel. 08165 / 607-0
Planung Barbara Baumann Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin Prinz-Ludwig-Straße 27, 85534 Freising tel. 08161-2349400

Lageplan M 1: 500

