

Bebauungsplan Nr. 85

"Wohnen am Jahnweg/Samweg"

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches 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 ff.), 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. 466) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzung durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

B) Hinweise durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

C) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird in zwei allgemeine Wohngebiete **WA1** und **WA2** geteilt. Zulässig sind auch nicht störende Gewerbebetriebe wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzungen geregelt. Die Oberkante Rohkellerdecke darf max. 30cm über der Straßenoberkante liegen.

3. Bauweise

WA1: Nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

WA2: Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im WA2 sind Gebäudelängen bis zu max. 16,0 m zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt hiervon unberührt.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den Flächen für Garagen (siehe zeichnerische Festsetzungen) zulässig.

5. Bauliche Gestaltung:

Allgemein

Zusammengebaute Gebäude sind profilgleich auszuführen.

Öffnungen und Aufbauten im Dach dürfen maximal die halbe Dachhöhe haben und die Summe ihrer Breiten darf max. 1/3 der zugehörigen Wandlänge betragen.

WA1:

Bei den Gebäuden entlang des Jahnwegs ist das Dachgeschoß aufgrund der Abstandsflächen nur beidseitig zurückversetzt zulässig (siehe Schnittdarstellung).

WA2:

Für alle Gebäude ist ein symmetrisches Satteldach festgesetzt.

Andere Dachformen sind möglich, wenn die traufseitige Wandhöhe von 6,50m aller Außenwände mit einer Länge von mehr als 1,50 m ohne die Giebelwände und eine Dachneigung von 40° entsprechend der Satteldachbaukörper nicht überschritten werden.

6. Garagen und Stellplätze

Allgemein:

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten auf privatem und öffentlichem Grund mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen.

WA1:

Ein der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn (in der jeweils gültigen Fassung) entsprechender Anteil an oberirdischen Stellplätzen ist in den dafür vorgesehenen Flächen (siehe zeichnerische Festsetzungen) vorzusehen und als Besucherstellplätze im Gemeinschaftseigentum zu belassen.

Die Oberkante der Tiefgaragendecke (inkl. Dämmung) ist mind. 60 cm mit Erdreich zu überdecken. Bei der Planung und Ausführung der Tiefgaragenbegrünung und -entwässerung ist die FLL-Richtlinie für die Planung und Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (2002) zu beachten.

WA2:

Die Bereiche vor den Garagen dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden, damit diese Flächen als zusätzliche Besucherstellplätze und zur Anlieferung zur Verfügung stehen. Diese Stellplätze vor den Garagen werden jedoch nicht als notwendige Stellplätze im Sinne der Stellplatzsatzung angerechnet.

Die Vorbereiche vor den Garagen sind von den Festsetzungen für private Grünflächen ausgenommen und dürfen entsprechend befestigt werden.

7. Anzahl Wohneinheiten

Im WA2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Haus zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

A *Private Grünflächen*

Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Wuchsklasse oder sind zwei Bäume 2. Wuchsklasse oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten, siehe Artenliste.

Freiwachsende und geschnittene Hecken und Gehölzpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen.

Arten, siehe Artenliste.

20 % der Süd-/Ost-/Westfassaden sind mit Rank- und Schlingpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Arten, siehe Artenliste.

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen, bevorzugt über Mulden. Für die Parzellen 1 und 2 sind Flächen für die Versickerung zeichnerisch festgesetzt: Für die an dem Jahnweg liegenden Gebäude werden je 27-33 qm und für die Zeltdachhäuser je 15-18 qm Versickerungsfläche benötigt.

Entlang der neuen Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung ist auf den Grundstücken 12 bis 14 im markierten Bereich eine Baumreihe mit 1,50 m Abstand zur Straßenkante zu pflanzen. Der Abstand der Bäume richtet sich nach der Erschließung der Grundstücke und darf 10 m nicht überschreiten.

Im WA1 dürfen keine Einfriedungen erfolgen. Es dürfen nur 50% der privaten Grünfläche einzelnen Wohneinheiten direkt zugeordnet werden, 50% sind für die Allgemeinheit zugänglich zu halten.

Zäune und sonstige Einfriedungen sind sockellos auszubilden.

Baumgräben und Baumscheiben für die geplanten Bäume sind in einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 2,5 m auszuführen und zu bepflanzen.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen für die Außenanlagen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und/oder Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

B *Öffentliche Grünflächen*

Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

Baumgräben und Baumscheiben für die geplanten Bäume sind in einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 2,5 m auszuführen und zu bepflanzen.

C *Private Verkehrsflächen*

Die privaten Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen.

D *Öffentlicher Straßenraum*

Entlang der Straßen sind Bäume entsprechend der planlichen Darstellung bzw. des Pflanzgebotes zu pflanzen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

Baumreihe entlang des Jahnwegs und des Samwegs	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
Baumreihe entlang der neuen Erschließungsstraße im Süden bzw. Osten	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Baumraster auf öffentlicher Grün- und Spielfläche	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
Baumreihe entlang der Fußweges am östlichen Rand des Geltungsbereichs	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
Bäume im Bereich der inneren Zufahrten zu den Parzellen 4 bis 7	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn

E *Ausgleichsmaßnahmen*

Entsprechend § 8a BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da im Rahmen des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach Anwendung des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) besteht ein Kompensationsbedarf in einer Größenordnung von 7004 m².

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 7000 m² wird folgendermaßen erbracht: Auf Flur-Nr. 1327, Gemarkung Giggenhausen, werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 6390 m² durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung eines Nahrungshabitats für gefährdete Wiesenbrüterarten mit Feuchtlebensräumen und Gehölzstrukturen.

Der verbleibende Anteil von 610 m² wird auf eine Fläche aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Neufahrn (Flurstück 542, Gemarkung Neufahrn) erbracht. Die naturschutzrechtliche Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag vom 07./10.02.05 und über die Erstellung einer Grunddienstbarkeit.

Die Ausgleichsflächen sind möglichst zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.

F *Artenlisten*

Bäume 1. Wuchsklasse

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 18 - 20 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuß

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Esche

Bäume 2. Wuchsklasse

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus communis	Gemeine Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Obstbäume

Frostharte Arten als Hochstämme

Sträucher

Pflanzqualität 2xv. ohne Ballen, 60-100

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	Alpen-Johannisbeere
Rosa alpina	Alpen-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen

Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv., ohne Ballen, 80-100.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Liguster

Klettergehölze

Pflanzqualität: 2xv., mit Topfballen

Clematis i. A. u. S.	Clematis
Hedera i. A. u. S.	Efeu
Lonicera i. A. u. S.	Geißblatt
Parthenocissus i. A. u. S.	Wilder Wein
Rosa i. A. u. S.	Kletterrosen
Malus, Pyrus, Prunus i.A. u. S	Spalierobst

G *Kinderspielflächen*

Die Kinderspielflächen des WA1 (für 6 – 12 jährige Kinder) werden auf der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Planungsgebietes realisiert. Die Verpflichtung zur Erstellung dieser Spielflächen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

9. Abfall- und Wertstoffversorgung

WA1: Es müssen geschlossene Räume für Rest- und Biomülltonnen sowie die „Gelben Säcke“ innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

WA2: Es müssen geschlossene Behältnisse für Rest- und Biomülltonnen sowie die „Gelben Säcke“ im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

10. Immissionsschutz

In der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf September 2001 – Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) liegt der gegenständliche Bereich außerhalb der Schutzzone C (es sind bis zu 58 dB(A) zu erwarten).

Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Für alle Gebäude ist die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachzuweisen.

11. Freiflächengestaltungsplan

Für das Gebiet WA1 ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan muss mit der Planung der öffentlichen Grünflächen abgestimmt sein.

12. Versorgung

Die Flächen für die Nebenanlagen der Erschließung (z.B. Elektro) müssen auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

13. Erschließung der Parzellen 4 bis 7

Die Parzellen 4 bis 7 werden verkehrstechnisch von Norden (Jahnweg) über die Parzelle 1 erschlossen. Hierzu muss die Erschließung über entsprechende Grunddienstbarkeiten auf der Parzelle 1 zugunsten der Parzellen 4 bis 7 gesichert werden.

Die Erschließung der Parzellen 4 bis 7 mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Bereich des Fußwegs auf Parzelle 1. Hierzu muss die Erschließung über entsprechende Grunddienstbarkeiten auf der Parzelle 1 zugunsten der Parzellen 4 bis 7 gesichert werden.

Zusätzlich ist eine wechselseitige Grunddienstbarkeit der Parzellen 4 und 5 (bzw. 6 und 7) in entsprechender Form notwendig, um die Erschließung vor den Garagen sicherzustellen. Auf diesen gemeinsamen Flächen dürfen Stellplätze nur so angeordnet werden, dass die Zufahrten nicht beeinträchtigt werden.

D) Hinweise durch Text

1. Angrenzende Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass das östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist.

2. Sonnenkollektoren/Photovoltaik

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen einzubauen.

3. Grundwasserstand

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

4. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5. Stellplatzsatzung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn.

6. Einfriedung

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.

7. Energieversorgung

Die „Erdgas Südbayern“ beabsichtigt das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

8. Vorhandene Gehölzbestände

Zum Schutz der zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauarbeiten die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS – LG 4 zu beachten.

Für die Gemeinde Neufahrn, den 13.12.2005

.....
Planfertiger

.....
Bauamt

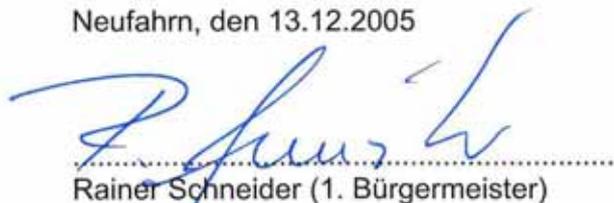

.....
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 12.07.2004 gefasst und am 15.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB a. F.).
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB a.F.) zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.07.2004 einschließlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB a.F.) hat in der Zeit vom 23.07.2004 bis einschließlich 31.08.2004 stattgefunden.
3. Der Flughafen-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Planentwurf in seiner Sitzung vom 06.10.2004 unter den dort gefassten Beschlüssen gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.04.2005 hat in der Zeit vom 19.04.2005 bis einschließlich 19.05.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB a.F.).
4. Die erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs i.d.F. vom 02.09.2005 mit verkürzter Auslegungsfrist erfolgte im Zeitraum vom 13.09.2005 bis einschließlich 28.09.2005 (§ 3 Abs. 3 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.09.2005 wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 12.12.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB a.F.).



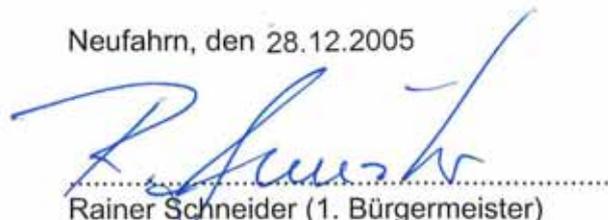
Neufahrn, den 13.12.2005


Rainer Schneider (1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.12.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. **Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.09.2005 in Kraft (§ 12 BauGB).**



Neufahrn, den 28.12.2005


Rainer Schneider (1. Bürgermeister)