

Bebauungsplan Nr. 99

"Südliche Ganghoferstraße I"

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) 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 vier allgemeine Wohngebiete **WA1, WA2, WA3** und **WA4** 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.

3. Bauweise

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig (die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen geregelt.

WA1 und WA2: Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen für Garagen und Gebäude (siehe zeichnerische Festsetzungen) zulässig.

WA3 und WA4: Garagen und Stellplätze sind nach den Regeln der BayBO zulässig, soweit dies durch zeichnerische Festsetzungen nicht eingeschränkt ist.

Im WA1 und WA2 sind Tiefgaragen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die Zufahrten (Tiefgaragenrampen) sind innerhalb der Baugrenzen für Gebäude und Garagen sowie im Bereich der privaten oberirdischen Stellplätze zulässig.

Tiefgaragendecken müssen mindestens mit 80 cm Erdreich überdeckt sein.

Tiefgaragenrampenüberdachungen sind nur innerhalb der Baugrenzen für Garagen und Gebäude zulässig. In den Bereichen der Flächen für private Stellplätze sind keinerlei bauliche Anlagen wie Carports, Rampenüberdachungen oder sonstige Nebenanlagen wie Geräte- und Abstellräume zulässig (ausgenommen davon sind Mülltonnenhäuschen und Fahrradständer).

Die nicht für den Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Grundstück benötigten Flächen für private Stellplätze sind wie die sonstigen privaten Grünflächen zu behandeln und dürfen nicht für den Stellplatznachweis anderer Grundstücke verwendet werden.

Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Fahrradabstellschuppen, und Gewächshäuser sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig soweit sie 12qm Grundfläche je Einzelhauptbaukörper nicht überschreiten und sie nicht in dem Grundstücksbereich liegen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Für die max. Wandhöhe und die Dachneigung der Nebenanlagen gelten die Festsetzungen für die Garagen.

5. Bauliche Gestaltung:

Die maximal zulässige Wandhöhe (im Sinne der BayBO Art. 6 Abs.4) ist:

- WA1: 9.00 m über Mittelwert Oberkante angrenzende Straßenkante
- WA2 – WA4: 6.20 m über Mittelwert Oberkante angrenzende Straßenkante
- Für Garagen: siehe BayBO

Im WA3 und WA4 darf an den Gebäudeschmalseiten die Wandhöhe um ein Maß resultierend aus dem Giebeldreieck überschritten werden

Die Grundflächen der Dachgeschosse (DG) mit einer Höhe von über 2.30m dürfen maximal zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschoß haben.

Die Außenwände der in WA1 und WA2 zulässigen Dachgeschosse müssen dabei um mindestens 2.00m nach innen zurückversetzt sein und ihre Wandhöhe darf im arithmetischen Mittel (Mittelwert aus allen Wandhöhen des Dachgeschoß) maximal bis zu 3.00m betragen (Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des obersten Geschoss).

Das Dachgeschoß darf für Treppenräume mit nicht mehr als drei Meter Breite ohne Rückversatz ausgebildet sein. Der Schnittpunkt der Verlängerung der Dachhautlinie des Dachgeschoß mit der Verlängerung der Flucht der Außenwand der darunter liegenden Geschosse darf aber nicht überschritten werden.

Die Dachneigung für alle Gebäude (auch Garagen) beträgt 0° bis 20°. Zusammengebaute Gebäude sind profilgleich auszuführen.

Die Firstrichtungen sind entweder senkrecht oder parallel zum Straßenverlauf zu orientieren.

Die Oberkante Rohkellerdecke darf max. 30cm über dem Mittelwert Oberkante angrenzende Straßenkante liegen.

6. Garagen und Stellplätze

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. Die fußläufige Erschließung ist hiervon ausgenommen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn.

7. Anzahl Wohneinheiten

Im WA3 sind maximal vier Wohneinheiten je Bauraum zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

A Private Grünflächen

Pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Wuchsklasse oder pro 200 m² ein Baum 2. Wuchsklasse oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Planlich festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Arten, siehe Artenliste.

Entsprechend der planlichen Darstellung sind auf den privaten Grundstücken folgende Baumarten zu pflanzen. Der genaue Standort der Bäume richtet sich nach der Erschließung der Grundstücke:

Baumreihe beidseitig entlang der neuen Erschließungsstraße	Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Baumpflanzungen an Fußweg in WA1	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Baumreihe südlich entlang Ganghoferstraße	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>

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

Pflanzgebot entlang des südlichen Ortsrandes:

Pflanzung einer 3 m breiten, lockeren Strauchpflanzung und eines Baumes I. oder II. Ordnung pro 15 m der südlichen Grundstücksgrenze. Arten, siehe Artenliste.

20 % der unverglasten Süd-/Ost-/Westfassaden sind mit Rank- und Schlingpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen, bevorzugt über Mulden. Für die Gebäude in WA1 und WA2 sind mögliche Flächen für die Versickerung planlich dargestellt.

Zäune und sonstige Einfriedungen sind sockellos auszubilden. Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.

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

B Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu bewirtschaften.

Entsprechend der planlichen Darstellung sind auf den öffentlichen Grünflächen folgende Baumarten zu pflanzen:

Baumplatz in WA4	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Spielplatz	Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'
Baumreihe südlich und östlich entlang Spielplatz	Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Baumreihe am südwestlichen Ortsrand	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

C *Ausgleichsmaßnahmen*

Entsprechend § 8a BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da im Rahmen des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und es sich hier nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. 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 2.500 m².

Da innerhalb des Bebauungsplangebiets und im direkten Umfeld keine geeigneten Flächen verfügbar sind, stellt die Gemeinde aus ihrem Ausgleichsflächenpool eine Teilfläche der Flur- Nr. 334, Gemarkung Massenhausen, zur Verfügung.

Dort wird auf einer derzeit intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche auf einem Niedermoorstandort die Nutzung extensiviert mit dem Entwicklungsziel einer seggen- und binsenreichen Nasswiese.

Die naturschutzrechtliche Sicherung der Fläche wird von der Gemeinde Neufahrn über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit geregelt.

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

9. **Abfall- und Wertstoffversorgung**

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

10. **Freiflächengestaltungsplan**

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan muss mit der Planung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgestimmt sein.

11. **Versorgung**

Die Flächen für die Nebenanlagen der Erschließung (Strom, Gas, etc.) müssen soweit sie nicht im Plan dafür Flächen ausgewiesen sind, auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

D) Hinweise durch Text

1. Angrenzende Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die westlich angrenzenden Flächen ein Erschließungskonzept vorliegt.

2. Sonnenkollektoren/Photovoltaik

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen einzubauen.

3. Grundwasserstand

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

4. Altlasten

In diesem Gebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5. 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 Schutzzonen.

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.

6. Artenlisten Gehölze

Bäume 1. Wuchsklasse

Pflanzqualität: Hochstämme 3xv, Stammumfang: mind. 18 - 20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche

Bäume 2. Wuchsklasse

Pflanzqualität: Hochstämme 3xv, Stammumfang: mind. 18 - 20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum	Kadsurabaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus ,Carrierei'*	Apfel-Dorn

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Pyrus communis*	Gemeine Birne
Großlaubige Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'*
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis*	Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

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., mit oder 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

* Feuerbrandgefährdete Arten; solange eine akute Feuerbrand-Gefahr im Landkreis Freising herrscht, sind diese Arten nur als einzelne Exemplare zu verwenden.

7 Archäologische Denkmalpflege

Im Nahbereich des Planungsumgriffs wurde ein Bodendenkmal unbekannter Zeitstellung nachgewiesen. Das Bodendenkmal ist in der Anlage des Erläuterungsberichtes zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 30.01.2003, aufgelistet, dargestellt und als Nr. G31 dokumentiert.

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabung zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

8. Richtfunkstrecke

Durch das Planungsgebiet verläuft die Richtfunkstrecke *München 18 (Olympiaturm) – Pfaffenhausen*.

9. Tiefgaragenausfahrten

Tiefgaragenausfahrten sind so anzuordnen, dass eine Blendung in die gegenüber liegenden Aufenthaltsräume vermieden wird.

Für die Gemeinde Neufahrn, den

.....
Planfertiger

.....
Bauamt

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 18.09.2006 gefasst und am 23.04.2007 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 27.04.2007 einschließlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB a. F.) hat in der Zeit vom 02.05.2007 bis einschließlich 04.06.2007 stattgefunden.
3. Der Flughafen-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Planentwurf in seiner Sitzung vom 24.07.2007 unter den dort gefassten Beschlüssen gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.09.2007 hat in der Zeit vom 10.03.2008 bis einschließlich 11.04.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB a. F.).
4. Die erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs i. d. F. vom 02.06.2008 mit verkürzter Auslegungsfrist erfolgte im Zeitraum vom 09.06.2008 bis einschließlich 23.06.2008 (§ 3 Abs. 3 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.06.2007 samt Begründung und Umweltbericht wurde vom Gemeinderat Neufahrn in der Sitzung vom 14.07.2008 unter Maßgabe der dort beschlossenen redaktionellen Änderungen gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

DS Neufahrn, den

.....
Rainer Schneider (1. Bürgermeister)

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

DS Neufahrn, den

.....
Rainer Schneider (1. Bürgermeister)