



**GEMEINDE NEUFAHRN  
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 116  
mit integrierter Grünordnung**

**„Wohnen westlich des Kindergartens  
in Mintraching“**

**SATZUNG  
TEIL B, C, D TEXTTEIL**

Architekten/Stadtplaner

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

Fassung vom: 24.10.2011

geändert am: 15.10.2012

## **B Festsetzungen durch Text**

### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten um 75 v. H. überschritten werden.

1.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen der Ziff. B.4.8 um max. 15 v. H. überschritten werden.

### 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 sind maximal 2 Wohneinheiten 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 zulässigen Dachneigungen 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 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

#### 4.1.3 Solaranlagen

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausschließlich als in der Dachfläche integrierte Anlagen zulässig. Sie sind in der Dachfläche oder an anderer Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) gestalterisch ansprechend anzuordnen (z.B. als First- oder Traufband). Auf den entsprechenden Infobrief Nr. 8 der Regierung von Oberbayern wird hingewiesen. Solar- und Fotovoltaikanlagen an Fassaden 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.2.3) der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

#### 4.3 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur auf der Westseite bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter Geländeoberkante auf max. 3 m Breite je Bauraum 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 zulässige Nutzungen sind die Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils neusten Fassung nachzuweisen. Stellplätze können innerhalb des Bauraums und in den dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen werden.

#### 4.7 Einfriedungen, Müllbehälter, technische Einrichtungen

4.7.1 Einfriedungen von mit Ziff. A.7.3 gekennzeichneten Gartenflächen sowie privaten Grünflächen außerhalb des Nettobaulands 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.

4.7.2 Die durch Planzeichen A.7.2 umgrenzten Flächen ist außerhalb der Einfriedung anzulegen und von sämtlichen Nebenanlagen, Spielgeräten und Befestigungsflächen freizuhalten.

4.7.3 Müllbehälter sind straßennah und im Zusammenhang mit der Einfriedung oder dem Gebäude bzw. der Garage zu errichten.

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, Balkone, Vorbauten

Innerhalb der Bauräume dürfen auf der Westseite folgende bauliche Anlagen die festgesetzte Grundfläche gemäß B.1.1 überschreiten:

- Erdgeschossige Wintergärten mit ans Gebäude angelehnten Pultdächern, wenn ihre Tiefe max. 2,5 m, ihre Wandhöhe max. 2,40 m und ihre Gesamtfläche nicht mehr als 12 qm beträgt.
- Balkone, wenn nicht tiefer als 2,0 m,
- Pergolen und Terrassenüberdachungen, wenn nicht tiefer als 2,5 m

#### 4.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen (z.B. für Gartengeräte) dürfen mit 5 m Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und werden auf max. 9 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,5 m Wandhöhe begrenzt.

#### 5. Grünordnung

##### 5.1 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen in privaten Grünflächen außerhalb der Einfriedung sind mit den nachfolgend genannten Pflanzenarten und Mindestgrößen vorzunehmen. Für Pflanzungen innerhalb der Einfriedung hat die Pflanzliste nur Vorschlagscharakter. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Es sollen nur autochthone (gebietsheimische) Gehölze verwendet werden.

##### 5.1.1 zu pflanzende Großbäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	- Feldulme

##### 5.1.2 zu pflanzende Kleinbäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling

##### 5.1.3 Sträucher / Hecken

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhut
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum</i>	- Alpen-Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	- Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	- 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 Kleinbäume

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

###### 5.2.3 Obstbäume (Heimische Streuobstarten)

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 Zu bepflanzende private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:  
Die gekennzeichnete Fläche ist mit Baumgruppen aus Groß- und Kleinbäumen (Lage variabel) unterschiedlicher Arten zu bepflanzen und zu unterhalten.  
Je 60 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum gem. B.5.2.2 oder 5.2.3 zu pflanzen.

5.3.2 Streuobstwiese und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:  
Die Fläche ist als artenreiche, extensive Wiese anzulegen und mit Obstbäumen lt. B 5.2.3 zu bepflanzen.  
Je 150 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.  
Entwicklungsziel ist die Schaffung einer kräuterreichen Streuobstwiese als Nahrungs- und Lebensraum typischer Tierarten.

Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Partieller Bodenabtrag zur Schaffung eines mageren Standorts für Streuobstwiesen, überschüssiger Boden kann im Bereich der Pflanzungen als Bodenverbesserung eingebaut werden (siehe Hinweise d. Text.)
- Wiesenansaat mit kräuterdominierten Saatgutmischungen der Salbei-Glatthafer-Wiesen.
- Bodenvorbereitung und Pflanzung der Gehölze einschl. Verbiss-Schutz.
- Pflege der Pflanzung - insbesondere mehrfacher Erziehungsschnitt der Obstbäume.
- Ersetzen abgestorbener Pflanzen.
- Die Wiesenflächen sind je nach Aufwuchs mind. 2 x, jedoch nicht öfter als 3 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren (Mulchmahd ist zu vermeiden).

5.3.3 Gartenbegrünung innerhalb der Einfriedung:  
Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Groß- oder Kleinbaum, bzw. Obstbaum gem. B.5.1.1 bzw. B.5.1.2 und B.5.2.1, B.5.2.2 bzw. B.5.2.3 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

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

## C 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.
- 1.2 Das Aushubmaterial sollte außerhalb vom Tal-Raum, vom Landschaftsschutzgebiet und außerhalb vom Überschwemmungsgebiet im Gelände eingebaut werden bzw. auf einer Bauschuttdeponie entsorgt werden. Bei anderweitiger Verwendung des Aushubmaterials ist eine Genehmigung erforderlich.
- 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 Niederschlagswassers aus öffentlichen Verkehrsflächen in Kauf nehmen.

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. Insofern 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
3. Immissionsschutz
  - 3.1 Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der südlich und westlich 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 altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.  
Sollten im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder den Baumaßnahmen selbst Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich zu verständigen. Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

6. Bodendenkmäler  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind evtl. archäologische Funde zu erwarten. Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

A)  
Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B)  
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

C)  
Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

D)  
Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

E)  
Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

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

7. Beleuchtungsanlagen

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotopen durch die Reichweite des Lichte nicht betroffen werden,

- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge soweit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen,
  - Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen.
- Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung der Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
  - Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
  - Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitlichen (Nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.
- Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtimmissionen während der Nachtstunden.