

Gemeinde Neufahrn b. Freising

**Bebauungsplan Nr.133 „Nord-West II - Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“** für das Gebiet östlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nord-West I“ sowie westlich und südlich anschließend an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit landwirtschaftlichem Betrieb und nördlich an den Weidenweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Neufahrn, Gemarkung Neufahrn, Landkreis Freising. Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr. 437 (T), 437/1/T, 437/2, 437/3, 437/4, 438/2, 438/4, 438/5, 438/6, 438/7, 439/17, 439/19, 479/9, 481, 481/12/T, 482/T, 486/2, 494/2/T, 680/1/T, 683/T, 684, 685/T, 690/2/T.

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt aufgrund der §§1-4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom.....als Satzung.

## A Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet "Soziale Einrichtungen und Wohnen" gem.§ 4. 1 und 2 BauNVO. Ausgeschlossen werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

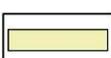
### 3. Maß der baulichen Nutzung

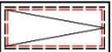
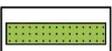
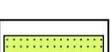
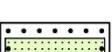
- 3.1  Höchstzulässige Grundfläche in m² innerhalb der Baugrenzen
- 3.2  Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der *natürlichen/geplanten* Höhe ( z.B. ±0,00= 460,30 m ü. NHN (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baulinie
- 4.3  Abgrenzung Art und Maß der Nutzung

### 5. Verkehrsfläche

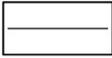
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  Verkehrsberuhigter Bereich gem. Nr. 6.3 Anlage PlanV
- 5.4  Radweg

5.5		Fußgängerweg
5.6		Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
<b>6. Ruhender Verkehr I Garagen und Stellplätze</b>		
6.1		Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen
6.2		Tiefgaragenabfahrt
6.3		Garagenzufahrt
6.4		Flächen für Stellplätze
<b>7. Grünflächen</b>		
7.1		Private Grünfläche, Straßenbegleitgrün
7.2		Öffentliche Grünfläche
7.3		Private Grünflächen
7.4		Vorhandene, zu erhaltende Bäume
7.5		Neu zu pflanzende Großbäume, 1. Wuchsordnung lt. Artenliste 8.10.1, in ihrer Lage veränderbar
7.6		Neu zu pflanzende Großbäume, 2. Wuchsordnung lt. Artenliste 8.10.2, in ihrer Lage veränderbar
7.7		Gemeinschaftsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB <a href="#">gem. Festsetzungen durch Text B. 1.2</a>
<b>8. Wasserflächen</b>		
8.1		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
<b>9. Sonstiges</b>		
9.1		Maßzahl in Metern
9.2		Trafo
9.3		Lärmschutzwand

10.

**Planzeichen**

10.1.



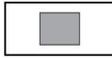
Bestehende Grundstücksgrenze

10.2.



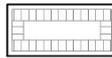
Neue vorgeschlagene Grundstücksgrenze

10.3



Bebauung Bestand

10.4



Umgrenzung Bodendenkmal

## B Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die entsprechend ausgewiesene Fläche festgesetzt:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1.2 – WA 6) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1) "Soziale Einrichtungen und Wohnen" gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) sind nicht zugelassen

Im Quartier WA 1.1 sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss baulich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarfseinrichtungen mit jeweils einer dazu gehörigen Außenspielfläche zulässig. In den weiteren Obergeschossen ist Geschosswohnungsbau zugelassen.

In den Quartieren WA 1.1, 1.2, 2.1, 2.3, 3.1, 3.3, 4.1 ist nur Geschosswohnungsbau, in den Quartieren WA 2.2, 3.2, 4.2 und 5.2 sind Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau zulässig. In den Quartieren WA 5.1, 6.1 und 6.2 sind neben Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern auch Doppel- und Einfamilienhäuser zugelassen.

### 1.2 Gemeinschaftsflächen

Die festgesetzten Gemeinschaftsflächen sind den jeweiligen Quartieren WA 2.1 bis WA 4.2 im Verhältnis ihres Anteils an den Gesamtquartieren Quartier WA 2 – WA 4 zuzurechnen. (§ 21a Abs. 2 BauNVO). Auf den festgesetzten Flächen für die Gemeinschaft sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

*Spiel- und Aufenthaltsflächen*

*Gemeinschaftsgrün*

*Abstellanlagen für Fahrräder, Lastenräder, Kinderwagen*

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Quartiere WA 1.1 "Soziale Einrichtungen und Wohnen" als auch WA 1.2 bis WA 6 wird das Maß der Nutzung durch die höchstzulässige Grundfläche *GR* sowie die Wandhöhe *WH* mit Planzeichen festgesetzt.

Die zulässige festgesetzte Grundfläche *GR* gemäß § 19 Abs. 4 darf durch Garagen und Stellplätze PKW und Fahrräder mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

*Für die Quartiere WA 2.1, 2.3, 3.1, 3.3 und 4.1 wird das Maß der Nutzung weiter differenziert:*

In den Quartieren WA 2.1, 3.1 und 4.1 ist die zulässige Wandhöhe abschnittsweise auf 15,50 m, in den Quartieren WA 2.3 und 3.3 auf 12,50 m angehoben, um ein zusätzliches „ Bonusgeschoss“ als Ausgleich zuzulassen. Die Umsetzung des Bonusgeschosses als Ausgleich ist kann nur ausgeschöpft werden sofern im EG dieser Flächenanteil mit einer gemeinschaftlichen Nutzung umgesetzt wird.

- 2.2 Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Bei IV + Attikageschoss ( Bonusgeschoss ) wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 15,50 m festgesetzt, bei IV Vollgeschossen mit 12,50 m, bei III Vollgeschossen mit 9,50 m und bei II mit 6,50m.

Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von:

*WA 1.1 und 1.2 : ±0,00 = 460,25 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 2.1: ±0,00 = 460,30 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 2.2: ±0,00 = 460,45 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 2.3: ±0,00 = 460,65 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 3.1: ±0,00 = 460,80 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 3.2: ±0,00 = 460,65 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 3.3: ±0,00 = 460,75 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 4.1: ±0,00 = 460,80 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 4.2 und 5.1: ±0,00 = 460,70 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 5.1: ±0,00 = 460,70 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 5.2: ±0,00 = 460,65 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 6.1 : ±0,00 = 460,80 m ü. NHN (DHHN 2016)*

*WA 6.2 : ±0,00 = 460,85 m ü. NHN (DHHN 2016)*

bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.



die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und dürfen sich nicht ausschließen. Solaranlagen sind mit einer Neigung zwischen 0 und 15 Grad zulässig. Dachaufbauten für technische Anlagen sind bis maximal 10 % der Dachflächen zulässig.

6.4 Tiefgaragen außerhalb nicht überbauter Flächen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 1.00 m zu errichten und zu begrünen. Die Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einem geschlossenen Rampenbauwerk mit Vordach zu überbauen. Stellplatzflächen auf Privatgrundstücken dürfen nicht asphaltiert werden. Maßnahmen Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers sind in der Festsetzung B 8.1 geregelt.

6.5 *Stellplätze*  
Für die Quartiere WA 1, 2, 3, 5 und 6 wird festgesetzt, dass je Wohnung 2 Stellplätze zu schaffen sind. Besucherstellplätze sind in diesem Ansatz eingeschlossen. Für die Quartiere WA 4.1 und WA 4.2 (Soziale Wohnraumförderung) wird 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt zuzüglich 25 % Besucherstellplätze. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Fassung 29.10.2018). Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.

## 7.0 Einfriedungen

7.1 *Einfriedungen*  
Einfriedungen von Baugrundstücken an den privaten Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen ohne Sockel – zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Soweit Heckenelemente aus gestalterischer Sicht in Abschnitten zur Verwendung kommen, sind Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Geschnittene Hecken dürfen die Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

7.2 Einfriedungen von Baugrundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie Vorgärten sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenabstand als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen, ansonsten gilt die Satzung über die Einfriedungen in der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Einfriedungssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2009.

## 8.0 Landschaft und Grünordnung

Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.01.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in den Bebauungsplan integriert. Festsetzungen zur Grünordnung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 16, 20, 24, 25 BauGB, Art 3 (2) BayNatSchG und Art. 91 BayBO getroffen.

8.1 *Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*  
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit einem Abflussbeiwert von 0,25 und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Eigentümerwege sind ebenso mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

8.2 *Straßenbegleitgrün*  
Die privaten Grünstreifen gemäß A. 7.1 entlang der Hapterschließungsstraße sind alleinartig mit Bäumen zu bepflanzen.

8.3 *Private Grünflächen*  
Die privaten Grünflächen gemäß A. 7.3 sind in parkartiger, offener Weise zu gestalten. Sie dienen zur Muldenversickerung des Oberflächenwassers der WA Quartiere.

8.4 *Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken*  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Kiesbeete und Schottergärten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind mineralische Substratmischungen mit

Oberboden bzw. Kompostanteil zur Etablierung dauerhafter blühreicher Mischpflanzungen. Großflächige Zierrasenflächen (größer 200 m<sup>2</sup>) sind unzulässig.

- 8.5 *Öffentlichen Grünflächen*  
Für Wiesenflächen sind autochthone Ansaatmischungen zu verwenden. Es ist autochthones, dem Standort angepasstes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind ein bis zweimal pro Jahr zu mähen, Mähgut ist nach ein paar Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.
- 8.6 *Notwendige Zufahrten und Wege*  
Notwendige Zufahrten und Wege zum Hauptgebäude sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig auszuführen - Hauszuwegung max. 1,50 m Breite, Grundstückszufahrt max. 3,50 m Breite.
- 8.7 *Stellplätze*  
Private und öffentliche Stellplätzen sind zu einzugrünen, nach jedem 4. Stellplatz ist mind. ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 8.8 *Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen*  
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen.
- Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.
- 8.9 *Baumpflanzungen*  
Je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein prioritär, standortgerechter und klimatisch angepasster Laubbaum oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Im Bereich der Reihenhäuser und der Tiefgarage sind Bäume 3. Ordnung zu verwenden. An allen anderen Standorten sind Bäume 2. Ordnung oder Obstbäume zu verwenden. Kugelbäume sind nicht zulässig. Der Wurzelraum von Gehölzen ist gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.
- 8.10 Gehölzpflanzung
- 8.10.1 *Gehölzpflanzung Bäume entlang Haupterschließung*  
Für diese Bepflanzung sind alle Bäume der 1. und 2. Ordnung der aus GALK – Liste zu verwenden. Mindestpflanzqualität: Alleebaum, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.
- 8.10.2 *Gehölzpflanzung Bäume*  
Es sind prioritär, standortgerechter und klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.
- 8.11 *Dachbegrünung*  
Die Flachdächer der WA Quartiere einschließlich Dachflächen der TG-Zufahrt, ausgenommen Dachterrassen sind mit einem mindestens 10 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv oder als Biodiversitätsdach dauerhaft zu begrünen. In einer Kombination mit einer Dachbegrünung sind ebenso Dach-Fotovoltaikanlagen zulässig. Zur Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach zulässig.  
Die Flachdächer des WA Quartiers "Soziale Einrichtungen und Wohnen" sind mit Ausnahme von Dachterrassen mit einem mindestens 15 cm bis 60 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Biodiversitätsdach (Höherwertige Extensivbegrünung oder Einfache Intensiv-begrünung) dauerhaft zu begrünen. Der Vegetationsbestand muss wechselhaft dicht sein und teilweise offene sandig-kiesige Oberflächen mit nur geringer Vegetationsdeckung aufweisen. Zudem sind Strukturelemente (Biodiversitätsbausteine) vorzusehen. Eine alleinige Sedum-Begrünung mit Strukturelementen ist nicht zulässig.
- 8.12 *Fassadenbegrünung*  
Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
- 8.13 *Begrünung von Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 100 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens **120 cm** betragen.

8.14

#### *Spielplätze*

Die Spielplätze sind gemäß DIN 18034 zu errichten. Es gilt die *„Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze, die Ablösebeträge für Kinderspielplätze und die Herstellung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen (Kinderspielplatzsatzung) vom 11.04.2005 geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 25.05.2009“*.

9.0

#### **Ausgleichsflächen**

##### *Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung*

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist gemäß der Kompensationsberechnung dem Umweltbericht zu entnehmen.

10.0

#### **Immissionsschutz**

##### *Frei- und Außenwohnbereiche*

Zum Schutz der Frei- und Außenwohnbereiche im Erdgeschoss ist eine gemäß Planzeichen A. 9.3 dargestellte Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze Quartier WA 6.2 mit einer Höhe von 2,5m über Geländeoberkante zu errichten. Die Lärmschutzanlage muss unabhängig ihres Materials begrünt, witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden sowie ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'w \geq 20 \text{ dB(A)}$  aufweisen.

##### *Grundrissorientierung*

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass an der Südfassade des Quartiers WA 6.2 keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

##### *Passiver Schallschutz*

Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

## C

### Hinweise durch Text

1. In der südlichen Nachbarschaft direkt angrenzend an WA 6.1 und 6.2 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Mit betriebsbedingten Immissionen ist zu rechnen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet sind bis zu einem Radius von ca. 29 m zu vermuten. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

2. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

#### *Wasserwirtschaft*

Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Es wurden Flächen für die Versickerung festgesetzt. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

#### *Niederschlagswasserentsorgung*

Das Niederschlagswasser ist dezentral über eine Mulden- / Rigolenanlage zu versickern. Grundsätzlich bedarf das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Freising. Es sind dann die Vorgaben der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke (v.a. DWA M153, A 138 sowie NWFreiV, TRENGW und TREN OG) zu beachten.

#### *Bodeneingriffe*

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.

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

#### *Schallschutz*

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen müssen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

Die Empfehlungen aus der Untersuchung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt. Es wird im kommenden Verfahrensschritt mit öffentlich ausgelegt.

#### *Lärmschutzzone Flughafen*

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn (zwischen Weidenweg und Ligusterweg, westlich liegend) befindet sich in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone C, Teilzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A).

3. Grünordnung

- 3.1 *Baumstandorte und Baumschutz*

Standorte für Bäume sind gemäß der ZTV-Vegtra-Mü: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten auszuführen.

- 3.2 *Pflanzliste*

Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftigerpflanzenarten>. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten sind nach fachlichen Kriterien ausgesucht worden. (6.1)

## Pflanzenauswahl

### *Gehölzpflanzung Bäume*

*Pflanzenauswahl beispielhaft:*

#### Bäume 1. Ordnung

##### *a. heimische Bäume*

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### *b. nicht heimische Bäume*

Castanea sativa	Edelkastanie/ Ess-Kastanie
Juglans regia	Walnuss

#### Bäume 2. und 3. Ordnung

##### *a. heimische Bäume*

Acer campestre	Feld-Ahorn 2. Ordnung
Alnus incarna	Grau-Erle 2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche 2. Ordnung
Malus sylvestris	Holz-Apfel 3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel 3. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche 2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche 3. Ordnung
Salix spec.	Weiden in Arten und Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere 3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling 2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere

##### *b. nicht heimische Bäume*

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum / Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia spec.	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus spec.	Mehlbeere in Sorten
Tilia spec.	Linde in Sorten

In Teilen giftige Pflanzen sind mit \* gekennzeichnet.

### *Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen*

*Pflanzenauswahl beispielhaft:*

#### *a. Sträucher heimisch*

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum *	Rote Heckenkirsche *
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss

Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *
Heptacodium miconioides	Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch
Euodia hupehensis	Tausendblütenstrauch

*b. Ziersträucher (nicht heimisch)*

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch /Gartenjasmin
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelie

*Arten für Schnitthecken*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit \* gekennzeichnet.

*Gehölzpflanzung - Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung  
Pflanzenauswahl beispielhaft:*

*Selbstklimmer*

Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Pharthenocissus quinquefolia *	gewöhnlicher Wilder Wein *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitzige Jungfernebe / Kletterwein *

*Gerüstkletterer*

Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt / Jelängerjelieber *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit \* gekennzeichnet.

*Saatgut*

- In den Sickermulden Saatgutmischung aus regionaler Herkunft z.B. "Ansaatmischung für Sickermulden und wechselfeuchte Standorte".
- Außerhalb der Sickermulden: Wiesenansaat oder ext. Wiesenansaat.
- Im Innenhof: Gebrauchsrasen.

3-3

*Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung*

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig

ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

4.

#### *Animal Aided Design*

An allen Neubauten ist der Einbau von Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter vorzusehen. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Nist- und Fledermauskasten aufzuhängen und langfristig zu unterhalten. Die Kästen sind mindestens 3 - 4 m über dem Boden sicher an einer Wand zu verankern oder können auch in diese integriert werden.

Die Anbringung darf ausschließlich auf der wetterabgewandten Seite der Fassade stattfinden. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Die Nistmöglichkeiten und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten. Die Pflege- und Erhaltungsarbeiten an den Nistkästen sind durch die jeweiligen Eigentümer sicherzustellen. Die Planung ist mit dem einzubindenden ökologischen Fachbüro abzustimmen.

#### *Vogelschlag*

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Glaselementen über 5 m<sup>2</sup> in Fassaden, Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen, Treppenhäuser durch geeignete Maßnahmen das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren. Im Zusammenhang mit Vogelschlag ist die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" publiziert. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar: [www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)

#### *Fremdlicht*

Es muss immer geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können. Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sind zu beachten:

- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen.
- Die Leuchtgehäuse dürfen das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist ganz zu verzichten. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sind mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) zu versehen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit UV-armen Lichtspektrern (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen müssen in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen darf nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem ist darauf zu achten, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

5.

#### *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

5.1

#### *Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG*

Durch spezielle Vermeidungs- sowie vorgezogene Maßnahmen sind negative Einflüsse des Vorhabens zu vermeiden bzw. ausgeglichen. Zum Schutz, Erhalt und Wiederaufbau von Habitaten sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

Die Baufeldfreimachung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen darf mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08 stattfinden.

Zum Gehölzbestand, der im Süden an das Plangebiet angrenzt, muss aus artenschutzrechtlichen Gründen ein Sicherheitsbereich von 50 Metern eingerichtet werden. Dort sind Baumaßnahmen nur im Zeitraum von 01.08. bis 31.01. zulässig. Der Beginn der Bautätigkeit kann auf den 01.05. eines Jahres vorverlegt werden, falls zu diesem Zeitpunkt durch die ökologische Baubegleitung in der Saatkrähenkolonie im südlichen Gehölzbestand kein Brutgeschehen beobachtet werden kann. In diesem Sicherheitsbereich sind nächtliche Arbeiten mit künstlichem Licht nur im Zeitraum 01.08. bis 31.01. erlaubt. Im Sicherheitsbereich sind keine allgemeinen Baueinrichtungsflächen zur Lagerung von Material und Maschinen möglich, die nicht für die Errichtung der Gebäude in diesem Bereich benötigt werden. An das Baufeld / die Baugrundstücke angrenzende, potentielle Lebensräume insbesondere die Habitatbäume im Süden, sind deutlich mittels Bauzaunes oder Absperrband zu kennzeichnen und zu schützen. Absperrbereich: Kronentraufe zuzüglich 1,5 m.

Es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese überprüft und dokumentiert die Durchführung der oben genannten Maßnahmen sowie die Umsetzung der CEF Maßnahme, spätestens mit Baubeginn.

- 5.2 *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF- Maßnahmen (vgl. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Fachbüro Biologie mit Stand vom 02.10.2021)*  
Bei den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahmen) handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von §44 V BNatSchG.  
*CEF-Maßnahme für die Feldlerche:*  
Für die Beeinträchtigung eines Reviers der Feldlerche wird im engen, räumlichen Zusammenhang eine auf Dauer angelegte, produktionsintegrierte Maßnahme zur Aufwertung des bestehenden Lebensraums vor Aufnahme der Bautätigkeit durchgeführt.
- Auf Fl.-Nr. 437, ca. 200 m westlich des Bebauungsplangebietes wird ein 0,25 ha großer Blühstreifen hergestellt. Anlage eines lückig angesäten (max. 5 kg / ha Saatgut), mindestens 15 m breiten Blühstreifens mit autochthonem Saatgut auf einer Fläche von 0,25 ha. Jährlich alternierende Mahd einer Hälfte des Blühstreifens nach dem 15.09. unter Abtransport des Schnittguts, die zweite Hälfte wird jeweils als Deckung belassen.
6. *Denkmalschutz und Bodenfunde*  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeits-verhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
7. *Schallschutznachweis nach DIN 4109*  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen müssen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

