




Gemeinde Neufahrn b. Freising
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Süd Neufahrn“
 umfasst die Flurnummern 1081, 1081/1, 1082, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 960/1, 1104/2, 1104/4, 1103/1, 1080/23, 1081/2, 1182/1, 1092/1 und der Gemarkung Neufahrn.
 Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. Festsetzung durch Planzeichen**
- 1.0 WA 1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WA 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexnr. z.B. WA 1, (Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.1)
 - 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GR 125 Max. zulässige Gesamtgrundfläche in m² für das Hauptgebäude (ohne Bauteile wie Balkone und Terrassen) z.B.: 125 (siehe auch B.1.1)
 - 2.2.1 Wh = 6,3 m höchste, zulässige Wandhöhe über Ok. Bezugshöhe, z.B.: 6,30 m, (Definition siehe Ziff. B.3)
 - 2.2.2 Wh = 6,3 m Wandhöhe zwingend
 - 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
 - 2.4.1 Fh = 6,6 m höchste, zulässige Firsthöhe über Ok. Bezugshöhe, z.B.: 6,60 m, (Definition siehe Ziff. B.3)
 - 2.4.2 Fh = 6,6 m Firsthöhe zwingend
 - 2.5 festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NN eines Bauraums, z.B.: 465,22
 - 3.0 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise
 - 3.1.1 Baugrenze
 - 3.1.2 Baulinie
 - 3.2.1 offene Bauweise
 - 3.2.2 besondere Bauweise, einseitiger Grenzsanbau zulässig
 - 3.3.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.3.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - 3.3.3 nur Hausgruppen zulässig
 - 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Bauquartiere und Bauweisen
 - 4.0 Dachgestaltung
 - 4.1.1 PD Pultdach, First nur auf der Süd- bzw. Westseite zulässig
 - 4.1.2 SD Satteldach
 - 4.1.3 FD Flachdach
 - 4.2 Firstrichtung vorgeschrieben
 - 5.0 Verkehrsflächen
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.3 öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich
 - 5.4 Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Anlieger
 - 5.5 Sichtdreieck
 - 6.0 Sonstige Festsetzungen
 - 6.1.1 Fläche für Garagen
 - 6.1.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Bauraumzuordnung
 - 6.1.3 Fläche für Stellplätze
 - 6.1.5 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, mit Bauraumzuordnung
 - 6.1.6 Fläche für Tiefgarage
 - 6.1.7 Fläche für seitlich geschlossene und zu überdachende Tiefgarage
 - 6.2.1 Fläche für Gemeinschaftsnebenanlage zur Unterbringung von Müllsammelbehältern und Fahrrädern
 - 6.2.2 Fläche für private Nebenanlage
 - 6.3 Fläche für Trafostation
 - 6.4 Maßzahl in m, z.B. 10,0
 - 7.0 Grünordnung
 - 7.1 öffentliches Grün/ Straßenbegleitgrün
 - 7.2 private Freiflächen entlang von Straßen, von Einfriedungen freizuhalten (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
 - 7.3 Gartenhofmauer, h = 2 m ü. Straßenoberkante, zwingend zu errichten
 - 7.3.1 öffentlicher Kinderspielfeld
 - 7.3.2 privater Kinderspielfeld
 - 7.4 Pflanzung
 - 7.4.1 zu pflanzende Bäume, - als großkronige Bäume
 - 7.4.2 zu pflanzende Bäume/ Sträucher, - als kleinkronige Bäume
 - 7.4.3 bestehende Bäume, zu erhalten
 - 7.4.4 zu pflanzende Heckenhecke
 - 7.5 Pflanzgebiet mit Indusnummer z.B. 2 (siehe textl. Festsetzungen)
 - 7.6 Flächen für die Niederschlagswasserversickerung von Straßen und Wegen

Im WA 1 und 2 gilt
 Wh = 6,3 m, Fh = 6,6 m
 Im WA 3 und 4 gilt
 Wh = 6,3 m, Fh = 8,6 m
 Im WA 5 gilt
 Wh = 6,3 m, Fh = 11,1 m


**GEMEINDE NEUFAHRN
 B. FREISING**
**BEBAUUNGSPLAN NR. 117
 mit integrierter Grünordnung**
„Ortsabrundung Neufahrn Süd“

**Planteil
 Festsetzungen und Hinweise
 durch Planzeichen
 M = 1: 500**

- C. Hinweise durch Planzeichen**
- 1. bestehende Gebäude
 - 2.1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2.2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 3. Flur Nummer, z.B. 1082
 - 4. Vorschlag Gebäudeform
 - 5. Teilungsabsicht
 - 6.1.1 G Gehweg
 - 6.1.2 GR Geh- und Radweg
 - 6.1.3 P öffentlicher Parkplatz
 - 6.1.4 FB Fahrbahn
 - 6.1.5 Straßenbaum vorgeschlagen
 - 7. bestehender Baum zu fällen
 - 8. E Eigentümerweg
 - 9. Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung: Zone III WSchGeb.
 - 10. Vorgeschlagene Wegführung innerhalb öffentlicher Grünflächen

Architekten/Stadtplaner:
 dipl.-Ing. rudi & monika sodomann
 aventinstraße 10, 80469 münchen
 tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Landschaftsarchitekten:
 planstatt senner
 dipl.-Ing.(FH) johann senner bdla / srl
 breitelestraße 21, 88662 überlingen

Fassung vom: 20.08.2015 geändert am: 22.08.2016

1103/2