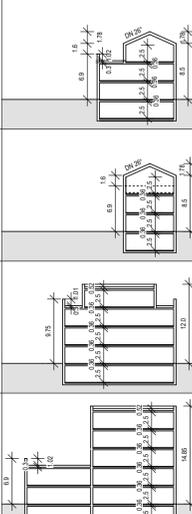




Folgende Wand- und Firsthöhen werden festgesetzt:

- im WA 1: Wh. bei II = 6,90 m inkl. Umwehrgung
Wh. bei III = 8,50 m
Fh. = 10,28 m
- im WA 2: Wh. bei II = 6,90 m inkl. Umwehrgung
Wh. bei III = 8,50 m
Fh. = 10,28 m
- im WA 3: Wh. bei III = 9,75 m inkl. Umwehrgung
Wh. bei IV = 12,00 m
- im WA 4: Wh. bei II = 6,90 m inkl. Umwehrgung
Wh. bei V = 14,85 m



Gemeinde Neufahrn b. Freising

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 111
„Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“**

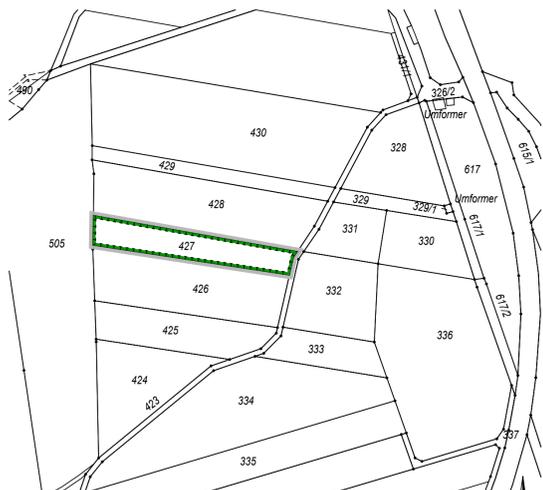
umfassend die Fl.Nrn. 119, 119/1, 119/3, 119/4, 119/5, 118/13, 118/36 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 111/2, 119/6, 120, 126 der Gemarkung Neufahrn und Fl.Nr. 427 der Gemarkung Massenhausen (Ausgleichsfläche).
Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch - Art. 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 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- WA 1**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexnr. z.B. WA 1, (Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.1)
- 1.2 Fläche, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung öffentlich gefördert werden könnten.
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 GR 286 Max. zulässige Gesamtgrundfläche in m² für das Hauptgebäude (ohne Bauteile wie Balkone und Terrassen) z.B.: 286 (siehe auch B.1.1)
- 2.2 Wh = 6,90 m Wandhöhe max. über Ok. Bezugshöhe, z.B.: 6,90 m, (Definition siehe Ziff. B.3)
- 2.3 Fh = 10,28 m Firsthöhe max. über Ok. Bezugshöhe, z.B.: 8,50 m, (Definition siehe Ziff. B.3)
- 2.5 festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NN eines Bauraums, z.B.: 465,25
- 3.0 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise
- 3.1.1 Baugrenze
- 3.1.2 Baulinie
- 3.2.1 nur Hausgruppen zulässig
- 3.2.2 offene Bauweise
- 3.2.3 b besondere Bauweise, im WA 2: zweiseitiger Grenzsanbau zulässig, im WA 3: grenznahe Tiefgaragenabfahrten über 9 m Länge zulässig.
- 4.0 Dachgestaltung
- 4.1.1 SD Satteldach
- 4.1.2 FD Flachdach, extensiv begrünt
- 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 Fläche mit Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
- 6.0 Sonstige Festsetzungen
- 6.1.1 Fläche für Garagen
- 6.1.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Bauraumzuordnung
- 6.1.3 Fläche für Stellplätze
- 6.1.4 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, mit Bauraumzuordnung
- 6.1.5 Fläche für Tiefgarage (in Klammern bei Bedarf)
- 6.1.6 Fläche für einzuhausende Tiefgaragenrampe (Zufahrt in Klammern bei Bedarf)
- 6.2.1 Fläche für private Nebenanlage (Müllbehälter, Fahrräder usw.)
- 6.2.2 Abstellfläche für Fahrräder
- 6.2.3 Bereitstellungsfläche für Müllsammelbehälter
- 6.3 Fläche für Trafostation
- 6.4 Maßzahl in m, z.B. 10 m
- 7.0 Grünordnung
- 7.1 öffentliches Grün/ Straßenbegleitgrün/ als Versickerungsfläche
- 7.2 private Freiflächen entlang öffentlicher und privater Straßen, von Einfriedungen freizuhalten (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- 7.3.1 privater Kinderspielplatz
- 7.3.2 öffentlicher Kinderspielplatz
- 7.4.1 zu pflanzende Bäume, - als Bäume 1. und 2. Ordnung
- 7.4.2 bestehende Bäume, zu erhalten
- 7.4.3 zu pflanzende Fassadenbegrünung
- 7.4.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

C. Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Gebäude
- 2.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 3. 119 Flur Nummer, z.B. 119
- 4. Vorschlag Gebäudeform
- 5. Teilungsabsicht
- 6.1.1 G Gehweg
- 6.1.2 G+R Geh- und Radweg
- 6.1.3 P öffentlicher Parkplatz
- 6.1.4 FB Fahrbahn
- 7.1 bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereiches
- 7.2 bestehender Baum zu fällen
- 8. Bauraumindex, z.B.: 4



Lageplan Ausgleichsfläche M = 1: 2.500



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 111
mit integrierter Grünordnung**

„Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“

**Planteil
M = 1: 500**

Entwurf

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

Fassung vom: 20.02.2017
geändert am: 14.07.21/ 24.11.2022
aktualisiert am: 22.02.2023