

B E B A U U N G S P L A N

N R. I

NEUF A HRN N O R D - W E S T
G E M A R K U N G N E U F A H R N K R. F R E I S I N G

AUFSTELLUNG GEMÄSS DER §§ 2, 8, 9, 10 UND 30 DES BUNDES BAUGES-
SETZES (BBauG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 341) IN VERBINDUNG
MIT DER VERORDNUNG VOM 26. JUNI 1962 (BGBl. I S. 429) (BAUNUTZ-
UNGSVERORDNUNG) SOWIE DER VERORDNUNG AUF GRUND DES § 9 ABS.
2 BBauG VOM 22. JUNI 1961 (GVBl. S. 161), DER BAYERISCHEN BAUORD-
NUNG (BayBO) VOM 1. AUG. 1962 (GVBl. S. 179) (ART. 107 ABS. 4 ART. 7 ABS.
1 U. a.) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) VOM
25. JAN. 1952 (BayBS I S. 461) (ART. 23)

A U F G E S T E L L T I M D E Z. 1 9 6 7

E N T W U R F S V E R F A S S E R : G E M. N E U F A H R N
B A U V E R W A L T U N G

i. A. 
(Bau-Ing.)

DER GEMEINDERAT HAT AM 20. 11. 67 DIE AUFSTELLUNG
DIESES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN.

MIT DER AUSARBEITUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE
DIE BAUVERWALTUNG BEAUFTRAGT.

NEUF AHRN DEN 9. 10. 68
 2. BÜRGERMEISTER
i. V. König

DIESER PLAN IST GEM. § 2 ABS. 1 BBauG AUFGRUND DES BE-
SCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 20. 11. 67 AUSGE-
ARBEITET U. DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELAN-
GE ZUR STELLUNGNAHME VORGELEGT WORDEN U. DURCH BE-
SCHLUSS DES GEMEINDERATES AM 5. 2. 68 ALS ENT-
WURF BESCHLOSSEN WORDEN.

NEUF AHRN DEN 9. 10. 68
 2. BÜRGERMEISTER
i. V. König

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 2 ABS. 6 BBauG WURDE
AM 20. 2. 68 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.
NEUF AHRN DEN 9. 10. 68







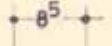


DIESER PLAN HAT GEM. § 2 ABS. 6 BBauG IN DER ZEIT VOM 4. 3. 68
BIS ZUM 4. 4. 68 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NEUF AHRN DEN 9. 10. 68
2. BÜRGERMEISTER
i. V. König

DIESER PLAN MIT ALLEN SEINEN TEILEN IST GEM. § 10 BBauG
MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 1. 7. 68 ALS SAT-
ZUNG BESCHLOSSEN UND DAMIT ZUM BEBAUUNGSPLAN ER-
HOBEN WORDEN.
NEUF AHRN DEN 9. 10. 68
2. BÜRGERMEISTER
i. V. König


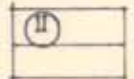
DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT IN DER GEMEINDEKANZ-
LEI VOM 27. 2. 69 BIS 27. 3. 69 AUFGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG
DES BEBAUUNGSPLANS SOWIE ORT U. ZEIT SEINER AUSLE-
GUNG WURDEN ORTSÜBLICH AM 27. 2. 69 BEKANTGEMACHT
NEUF AHRN DEN 27. 2. 69
1. BÜRGERMEISTER
Nickelmann

Zeichenerklärung







A) für die Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches in diesem Verfahren
-  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
-  Baulinien
-  Baugrenzen
-  Öffentliche Verkehrsflächen
-  Sichtdreieck mit Schenkellänge in Metern
-  Bemaßung der Straßen, Abstände, Gebäude usw.
-  Mülltonnen
-  Öffentlich-rechtliche Eigentümerwege

Bebauung

-  Flächen für erdgeschossige Garagen
-  Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, Erd- und erstes Obergeschoß zwingend, Dachausbau unzulässig - Firstrichtung zwingend

B) für die Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene Nebengebäude
-  Flurstückennummern
-  Numerierung der Parzellen (Hausnummern)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1. Das Baugebiet liegt im Nord-Westen von Neufahrn
- 1.2. Flur-Nr. 439, 440, 445 westlicher Teil, 479 östlicher Teil ca. 80 m
Für die Straßenneuanlegungen, Verbreiterungen bestehender Straßen sowie Eckabrundungen werden folgende Flur-Nr. betroffen: 439, 440, 442/3, 443/4, 443/9, 445, 446/1, 446/4, 446/5, 450/2, 450/3, 450/5, 450/7, 479, 479/1, 479/2, 481/6 und 481/7.
- 1.3. Begrenzung siehe zeichnerische Darstellung der Grenzlinien im Plan.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Bauland ist als reines Wohngebiet festgesetzt (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1b und Abs. 3 BauNVO, § 3 Abs. 1 bis 3 BauNVO). Pro Haus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 2.2. Ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- 2.3. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Je Wohngebäude muß mindestens eine Garage errichtet werden.
- 2.4. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Die im § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden.
Grundflächenzahl (GRZ) $\leq 0,4$
Geschoßflächenzahl (GFZ) $\leq 0,7$
- 3.2 Ein Dachgeschoßausbau ist nur bei den Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 439 und 440 zulässig.

4. Bauweise

4.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4.2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Erd- und erstes Obergeschoß grundsätzlich zwingend.
Das Kellergeschoß darf nicht ausgebaut werden.

4.2.2. Dachausbildung

Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 25 - 28 °.

Garagen massiv mit Pultdach und einer Dachneigung von maximal 7 °, Traufhöhe maximal 3,00 m.

4.3. Äußere Gestaltung und Konstruktion

Die Sockelhöhe (gemessen von der fertigen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche aus) darf maximal 50 cm, die Traufhöhe maximal 6,00 m betragen, Kniestockausbildung nicht zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1. Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Gebäude sind auf der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zu errichten. Ein Vor- oder Zurücksetzen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5.2. Baugrenzen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5.3. Abstandsflächen nach Art. 6 ff BayBO

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringfügiger sind als die BayBO verlangt, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht verändert und geplante Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Soweit im Bebauungsplan Grenzbebauung festgesetzt ist, wird diese ausdrücklich festgesetzt.

6. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der Verkehrsflächen und Sichtdreiecke sind bindend.

Innerhalb des Sichtdreieckes sind Zäune und Sträucher nur bis zu einer Höhe von 1,10 m (gemessen von der fertigen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche aus) zulässig.

7. Einfriedung

Soweit die Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, wird eine Zaunhöhe von 1,10 m bindend vorgeschrieben. Bindende Sockelhöhe 25 cm über fertiger Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur gehobelte Latten oder Hanichel verwendet werden.

Abgrenzung zwischen den Grundstücken erfolgt mit Maschendraht einheitliches Muster und Metallsäulen ohne Betonsockel.

8. Änderungen und Ergänzungen gemäß Genehmigungs-RE vom 24.1.1969 Nr. II/2 e-IV B 7 a - 61 o2 FS 44 - 5 aufgrund Beschl. des Gemeinderates Neufahrn b. Freising vom 24. 1. 69

8.1 Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzung wird wie folgt geändert:

"Das Wort Wohngebäude wird durch das Wort Wohneinheit ersetzt".

8.2 Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

"Ein Dachgeschoßausbau ist bei allen Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig."

8.3 Ziffer 6 der textlichen Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

"Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stichstraßen und die Zuwege zu den Reihenhäusern werden als öffentliche Verkehrsstraßen festgesetzt".

Die Zeichenerklärung "Öffentliche - rechtliche - Eigentümerwege" wird ersatzlos gestrichen.

8.4 Ziffer 7 wird wie folgt ergänzt:

"Die Vorgärten der Reihenhäuser und die Plätze vor allen Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

8.5 Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: Für je 300 qm Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.

NR. II/2 e-IV B 7 a - 61 o2 FS 44-5

Regierung von Oberbayern

I. A.

W. Leupold

Regierungsbauinspektor

