

Lageplan M = 1/500



Luftbild

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der Nutzung
Aus dem Umfang der in allgemeinen Wohngebieten möglichen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- nicht überhöhte Handwerksbetriebe
- Aufnahmestellen für nicht überhöhte öffentliche Verkehrsmittel, sofern die Haltestellen nicht überhöht sind.
Die Bebauungsfähigkeit ist gemäß § 13 BauNVO in anderen Fällen zulässig.

Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
1. Ausbau des Dachgeschosses
Die durch die Aufbauten im Dachgeschoss entstehende Geschosse dürfen maximal 65 % der Geschosse des 1. Obergeschosses betragen. Diese Obergrenze gilt nicht für die auszunehmende Anlagen Aufbauten.
2. Anbauten im Erdgeschoß
Anbauten in der Form von Wintergärten oder Terrassenbereichen sind ausschließlich auf der Gartenseite im Erdgeschoß zulässig.
Die Obergrenze der zulässigen Wandhöhe der Anbauten wird gemessen von der Oberkante des bestehenden Fertigfußbodens im EG bis zur Oberkante der Aufbauten der Anbauten des Anbaus. Diese Maß darf den Wert von 2,25 m nicht überschreiten.
Anbauten dürfen die gesamte Breite des Hauptgebäudes umfassen. An den Grundstücksgrenzen sind für die Anbauten keine Anbauten zulässig.
Die Höhe der Anbauten darf maximal 3,20 m betragen.
Die überbaubare Fläche für die Anbauten ist im Grundriß des bestehenden Anbaus zu zeigen.
Die Anbauten sind so zu planen, dass die Anbauten der bestehenden Anbauten nicht über die bestehende Anbauten hinausragen. Die Anbauten sind so zu planen, dass die Anbauten der bestehenden Anbauten nicht über die bestehende Anbauten hinausragen.
3. Aufbauten über dem 1. Obergeschoß (für auszunehmende zulässig gemäß § 14 Abs. 6 BauNVO)
Aufbauten sind ausschließlich über dem 1. Obergeschoß zulässig.
Die Obergrenze für die jeweilige Wandhöhe der Aufbauten ist in Plan 3 angegeben. Die Wandhöhe von der Oberkante des bestehenden Fußbodens bis zur Oberkante der Aufbauten der Anbauten ist in Plan 3 angegeben.
Die überbaubare Fläche für Aufbauten wird folgendermaßen festgelegt:
Die Bereiche für die Aufbauten sind im Grundriß des bestehenden Anbaus zu zeigen.
Die Anbauten sind so zu planen, dass die Anbauten der bestehenden Anbauten nicht über die bestehende Anbauten hinausragen. Die Anbauten sind so zu planen, dass die Anbauten der bestehenden Anbauten nicht über die bestehende Anbauten hinausragen.
4. Anbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie)
Die Bereiche für die Aufbauten sind im Grundriß des bestehenden Anbaus zu zeigen.
Die Anbauten sind so zu planen, dass die Anbauten der bestehenden Anbauten nicht über die bestehende Anbauten hinausragen. Die Anbauten sind so zu planen, dass die Anbauten der bestehenden Anbauten nicht über die bestehende Anbauten hinausragen.

Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
Pro Wohngebäude darf maximal eine Wohnanlage erstellt werden.

Bauliche Gestaltung
1. Ausbau vorhandener Dachräume durch Errichtung von Dachaufbauten
Die Art der Ausbau von vorhandenen Dachräumen ist nur in den Teilgebieten WA 2a, WA 2b, WA 2c, WA 2d, WA 3a, WA 3b und WA 3c möglich.
Für die Dachaufbauten gelten folgende Regelungen:
- Die Dachaufbauten dürfen nicht höher als die bestehende Dachhöhe sein.
- Die Dachaufbauten dürfen nicht höher als die bestehende Dachhöhe sein.
- Die Dachaufbauten dürfen nicht höher als die bestehende Dachhöhe sein.
2. Ausbau vorhandener Dachräume durch Errichtung von Giebeln
Die Art der Ausbau von vorhandenen Dachräumen ist nur in den Teilgebieten WA 2a, WA 2b, WA 2c, WA 2d, WA 3a, WA 3b und WA 3c möglich.
Für die Giebeln gelten folgende Regelungen:
- Die Giebeln dürfen nicht höher als die bestehende Dachhöhe sein.
- Die Giebeln dürfen nicht höher als die bestehende Dachhöhe sein.
- Die Giebeln dürfen nicht höher als die bestehende Dachhöhe sein.

HINWEISE DURCH TEXT

Material der Auflockerung
Es wird empfohlen, die Auflockerung auf folgenden Gründen in Holzbohlen vorzunehmen:
- geringere Auflockerung
- höhere Auflockerung gegenüber der Holzbohlenbohle

Brandschutz
Die Bebauung eines Brandrisikogebietes ist nach der Bayerischen Bauordnung vornehmlich, besonders Augenmerk ist dabei auf die Ausbildung der Außenwände an den Grundstücksgrenzen zu legen.

Denkmalschutz
Bestandteile der für die Veranschaulichung von Bauverfahren zu Tage tretenden, unterliegen der Denkmalschutz nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchMG) vom 17.07.2008.
Die Denkmalschutzbehörde ist nach der Bayerischen Bauordnung vornehmlich, besonders Augenmerk ist dabei auf die Ausbildung der Außenwände an den Grundstücksgrenzen zu legen.

Schallschutz
Das Teilgebiet WA 1a liegt nach dem geltenden Regelstandard für die Region München gemäß DIN EN 12521 im Schallschutzbereich 1 (Schallschutzbereich 1) für den Schallschutzbereich 1 (Schallschutzbereich 1).
Die Schallschutzmaßnahmen sind im Grundriß des bestehenden Anbaus zu zeigen.
Die Schallschutzmaßnahmen sind im Grundriß des bestehenden Anbaus zu zeigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Planzeichen für Festsetzungen**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - z.B. WH 2.70 Maximale Wandhöhe in Meter
 - z.B. WH 2.41 Maximale lichte Raumhöhe innen in Meter
 - z.B. DN 15° verbindliche Dachneigung
 - z.B. Obergrenze für die Abmessung von Baugrenzen
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Baugrenze
 - Anbauzone im Erdgeschoß
 - Stellung der baulichen Anlagen, Dachform
 - PD Pultdach
 - SD Satteldach
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 2. Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen**
- 2.1 Maß der Nutzung
 - z.B. Anzahl der Geschosse in bestehenden Gebäuden
 - 2.2 Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen)
 - Private Verkehrsfläche
 - 2.3 Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Rächen für Nebenanlagen, Stellplätze sowie ober- und unterirdische Garagen
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - z.B. Bestehende Hausnummer
 - Bestehendes Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
 - Bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufhebungsbeschluss
Der Gemeinderat Neufahrn hat in der Sitzung am 18.02.2013 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.03.2013 öffentlich bekannt gemacht.

2) Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans LdF vom 31.03.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2014 bis 14.05.2014 öffentlich ausgestellt.

3) Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans LdF vom 31.03.2014 hat in der Zeit vom 11.04.2014 bis 14.05.2014 stattgefunden.

4) Erste erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans LdF vom 22.01.2015 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.08.2014 bis 17.09.2014 erneut öffentlich ausgestellt. In diesem Zeitraum fand auch die erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB statt.

5) Zweite erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans LdF vom 22.01.2015 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.08.2014 bis 17.09.2014 erneut öffentlich ausgestellt. In diesem Zeitraum fand auch die erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB statt.

6) Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Neufahrn hat mit Beschluss vom 18.02.2015 den Bebauungsplan LdF vom 22.01.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgeliefert nach Abschluss des Verfahrens

Neufahrn, 22.01.15
Stige
Ester Bürgermeister

Neufahrn, 14.02.15
Stige
Ester Bürgermeister

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des Bayerischen BauNVO (LdF vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014, der Bayerischen BauNVO (LdF vom 25.01.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2013, der Bayerischen BauNVO (LdF vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2011), der Bayerischen BauNVO (LdF vom 08.04.2013) und durch Verordnung vom 22.07.2014) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (LdF vom 22.06.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2017) und durch Verordnung vom 22.07.2014

den Bebauungsplan als Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
Plan 1: Lageplan (M = 1/500), Bestandsplan und Hinweise durch Text, Verfahrensmerkmale, Präambel
Plan 2: Festsetzungen durch Paragrafen (Schematische Darstellung von Gebäuden und Dachformen), M = 1/100
Plan 3: Festsetzungen durch Paragrafen (Schematische Darstellung von Gebäuden und Dachformen), M = 1/100
Plan 4: Hinweise durch Paragrafen (Schematische Darstellung von Gebäuden und Dachformen), M = 1/100
Begründung zum Bebauungsplan

Gemeinde Neufahrn Bebauungsplan Nr. 107 Reihenhausssiedlung Max-Anderl-Straße

Planungsphase: Satzung
Plannummer: Plan 1
Planinhalt: Lageplan
Maßstab: M = 1/500
Datum: 22. 01. 2015
Planung: Reinhard Laibl, Freier Architekt und Stadtplaner
Obener Graben 3a, 85354 Freising
Tel. 089 41 - 91589, laibl.architekt@t-online.de

