

Gemeinde
Neufahrn b. Freising
Lkr. Freising

Bebauungsplan
Nr. 110
Straßen- und Entwässerungsplanung
in Hetzenhausen

Planung
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Amulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung
Beregovskaia, Pfannmüller,
Knöbinger-Ehrl, Kulosa

QS: Martin

Aktenzeichen
NEF 2-75

Plandatum
30.06.2025 (Satzungsbeschluss)
21.03.2025 (Planungsstand)
24.02.2025 (Entwurf)
03.12.2012 (Vorentwurf)

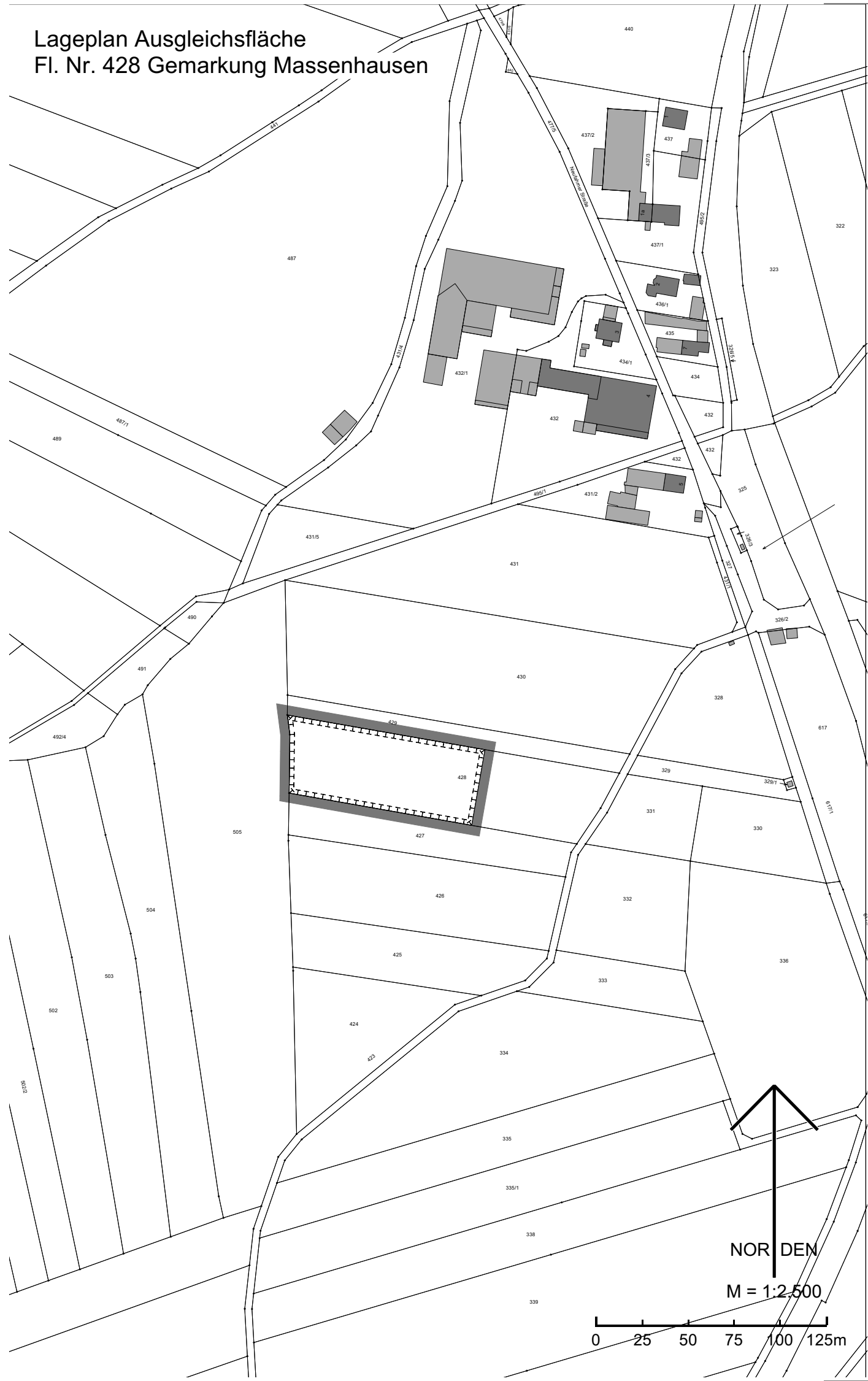
Satzung

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt aufgrund § 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.

Lageplan Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 428 Gemarkung Massenhausen



NOR DEN
M = 1:2.500
0 25 50 75 100 125m

Gemeinde Neufahrn b. Freising



Bebauungsplan Nr. 110
Straßen- und Entwässerungsplanung in Hetzenhausen



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88, Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand¹, d. F. vom 25.08.2005, bekanntgemacht am 07.12.2006.

A Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:
 - 2.1.1 Feuerwehr
- Verkehrsf lächen**
 - 3.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 3.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 3.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 4.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:
 - 4.1.1 Elektrizität
 - 4.1.2 Abwasser
 - 4.1.3 Regenrückhaltebecken
- Eingriff und Ausgleich, Natur- und Artenschutz**
 - 5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.1.1 Den Eingriffen im Plangebiet werden entsprechend nachfolgender Tabelle Ausgleichs-Flurstücke zugeordnet (alle Gemarkung Massenhausen):

Eingriff	Eingriffsgrundstücke Fl. Nr.	Zugeordnete Ausgleichsgrundstücke
Straßenplanung	1260, 1263/1, 1273	Ca. 659 Wertpunkte bzw. Teilfläche von ca. 121 m² auf Fl. Nr. 428 (Ökoton)
Errichtung Regenrückhaltebecken	848, 847/3, 847/4, 847/5	Ca. 3.718 Wertpunkte bzw. Teilfläche von ca. 889 m² auf Fl. Nr. 428 (Ökoton)

- Bemaßung**
 - 16,0 Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- Einzeldenkmal, Nr. D-1-78-145-10 (Kath. Kirche St. Martin)
- Bodendenkmal, Nr. D-1-7635-0211 (Unterräger mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Hetzenhausen und ihres Vorgängerbaus)

C Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z. B. 454
- bestehende Bebauung
- Bestehender Zufahrtsbereich
- Böschung
- Fahrbahn, Gehbahn (geplant)
- Grünordnung**
 - 7.1 erhaltenswerter Baum
 - 7.2 bestehender Baum
 - 7.3 bestehende Gehölzstrukturen

- Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- Artenschutz**
 - 8.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

- Schutz von Insekten und Fledermäusen**

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Naturlampendampfen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

- Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art in folgenden Teilflächen

 - Fl. Nr. 865 (Feuerwehrhaus)
 - im nördlichen Teil der Fl. Nr. 866/3 auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 824/3
 - in Fl. Nr. 866 zwischen der Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 832 und der Höhe der südlichen Grenze von Fl. Nr. 824/1

ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist – im Übrigen gilt die o. g. Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG.

- Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 3 BayDSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

NOR DEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m

11 Erschließung

Als Beitrag zur Trinkwassereinsparung wird empfohlen das Regenwasser auf den Privatgrundstücken zu sammeln und rückzuhalten. Die Speicherung und Nutzung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht. Zisternen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den 23.07.2025

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Neufahrn b. Freising, den
.....
Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3.12.2012 hat in der Zeit vom 01.02.2013 bis 06.03.2013 eine öffentliche Auslegung stattgefunden.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am 01.02.2013 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 06.03.2013 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3.12.2012 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2025 bis 12.05.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2025 bis 12.05.2025 eingeholt.

- Die Gemeinde Neufahrn b. Freising hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neufahrn b. Freising, den

(Siegel) Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt Neufahrn b. Freising, den

(Siegel) Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neufahrn b. Freising, den

(Siegel) Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister