



Die Gemeinde Neufahrn b. Freising, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, und § 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.

SATZUNG

FESTSETZUNGEN, HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Geltungsbereich

1.1 [Symbol] Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Nutzungsschablone

WA 1: GRZ 0,55 WA 2: GRZ 0,75 WA 3: GRZ 0,75	min. Wandhöhe (z. B. 5,80 m)	max. Wandhöhe (z. B. 6,20 m)	Dachneigung für Wohngebäude (z. B. 38°-42°)
--	---------------------------------	---------------------------------	--

Die Wandhöhe wird von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

2.2 Bauweise (wird im Baufenster festgesetzt):

[Symbol] offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser WA 1

[Symbol] offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser WA 2

[Symbol] offene Bauweise: zulässig sind nur Dreispänner WA 3

3. überbaubare Flächen, Baugrenzen und Gebäudestellung

3.1 [Symbol] Baugrenze mit Maßangabe in Metern Anbauzone

3.2 [Symbol] Baulinie mit Maßangabe in Metern

3.3 [Symbol] Bauraum für Garage / Stellplatz
Ga Garage
St Stellplatz

3.4 [Symbol] Bauraum für Carport
Ca Carport

3.4 [Symbol] Bauraum für Nebenzone

3.5 [Symbol] Finstrichung der zu planenden Gebäude

4. Verkehrsflächen

4.1 [Symbol] Öffentliche Straße/Verkehrsfläche einschließlich Flächen für die Straßenentwässerung

4.2 [Symbol] freizuhaltende Sichtdreiecke

4.3 [Symbol] öffentlicher Rad- und Fußweg

4.4 [Symbol] private Anliegerstraße

4.5 [Symbol] Einfahrtsbereich

5. Grünflächen

5.1 [Symbol] zu pflanzende Laubbäume in den Baugrundstücken siehe Artenliste B 4.1

5.2 [Symbol] private Grünfläche, Haus- und Wohngrün auf Baugrundstücken

6. sonstige Planzeichen

6.1 [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6.2 [Symbol] Terrassezone + Nebenzone für Müll und Fahrräder

6.3 [Symbol] Zufahrten

7. Hinweise d. Planzeichens

7.1 [Symbol] vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzungen der Wandhöhe, als Mindest- und Höchstmaß und der maximal zulässigen Grundflächenzahl. Diese werden durch Planzeichen der Nutzungsschablone nach Ziffer A 2.1 festgesetzt.
WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl gilt für Hauptanlagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 6 BauNVO.

WA 1 - GRZ 0,55
WA 2 - GRZ 0,75
WA 3 - GRZ 0,75

2.2 maximale Anzahl der Wohneinheiten:
Einzelhaus: 1WE
Je Doppelhaushälfte: 1WE
Dreispänner: 3WE

3. überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO über die Baugrenze vortreten. Zu den untergeordneten Gebäudeteilen zählen Wandpfeiler, Dachüberstände, Fensterränder, Ankerstützen, Kellerschächte, Fensterbänke und -läden, Fenstergitter, Leuchtkörper, Gesimse, Vordächer, Balkone, Ralisse, wenn sie im Verhältnis zu der zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und nicht mehr als 1,50 m von der Fassade vortreten.
Ein derartiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen stellt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar und schließt eine Genehmigungsfreiheit gemäß Art. 64 BayBO nicht aus.

3.2 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenbauten und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 16 m² Gesamtnutzfläche zulässig.

3.3 Garagen, Stellplätze und Schuppen müssen auf den vorgeschlagenen Flächen innerhalb des Grundstücks errichtet werden.
1 Garage / 1 Carport oder wahlweise 2 Carports. Größen für Garage: 6,00 x 3,00 m, Stellplatz: 6,00 x 2,60 m
Parzelle 26: An der westlichen Grenze kann wahlweise eine Garage oder ein Schuppen bzw. ein Carport oder Stellplatz an der vorgesehenen Stelle errichtet werden.

Schuppen oder Nebenbauten dürfen in den festgesetzten Nebenzone bis zu einer Gesamtgröße von max. 15 m² errichtet werden. Größe für Nebenbauten max. 6,00 x 2,50 m

3.4 Wintergärten und am Haus angebaute Pergolen sind bis zu einer Breite von ½ mal der Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Die Höhe darf 3,70 m nicht überschreiten. Diese dürfen die Baugrenze bis zu 3,00 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
Dachform: Flachdach oder Pultdach bis max. 10° Neigung.
Festgesetzte Vorbauten für die Grundstücke 19-20-21-22-23-24-25-26 (siehe Planzeichen). Bei den Doppelhäusern 15-16-17-18-27-28-29-30-31-32- sind keine Vorbauten zulässig.

3.5 Terrassen dürfen in den festgesetzten Terrassenzone bis zu einer Gesamtgröße von max. 25 m² errichtet werden.

3.6 Zäune sind in sockelloser Ausführung zu errichten.

4. Grünflächen

4.1 Baumpflanzungen
Je 250 m² Grundstücksgröße im Wohngebiet, ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Laubbäume werden angerechnet. Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von mind. 1,50 m zu den Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.
Acer ca mpense Feldahorn (Sorte "Elisgrün")
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus column Baumhasel
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus intermedia Mehlbeere
Tilia cordata Winterlinde (Sorte "Rancho")
Pflanzqualität: Hochstämme H 3 x v., mDb, STU 16-18
Obstbäume als Hochstamm in Arten und Sorten H 3 x v., mB, STU 12-14
Malus domestica Apfelbaum
Pyrus communis Birnbaum
Prunus avium.cerasus Kirschenbaum
Prunus domestica Pflaume-Zwetschenbaum

4.2 Strauchpflanzungen
Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen, sind ausschließlich freiwachsende Hecken aus standortgerechten Arten zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
Pflanzqualität: Straucher, 100-150 cm

4.3 Pflanzfristen
Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

4.4 Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind gemäß DIN 18915 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu pflanzen, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Ausgefällene Gehölze sind, entsprechend der Güteanforderung, in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

5. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen. Die vorgeschriebenen Mindestabstände der Versorgungsleitungen untereinander, sind einzuhalten.

C ÖRTLICHE BBAUVORSCHRIFTEN gem. Art. 81 BayBO

1. äußere Gestaltung

1.1 Dachform für Häuslerkörper: Symmetrisches Satteldach
Dachdeckung: Ziegelware und Betondachsteine /glatt
Farbe: Naturrot

1.2 Doppelhäuser und Dreispänner sind mit gleicher Dachform als symmetrisches Satteldach, mit gleicher Dachneigung, Dachüberstand, Fassadengestaltung und Fassadenmaterial zu errichten.

1.3 Dachgauben sind auf Doppelhäusern und Dreispännern zulässig.
Pro Dachfläche ist eine Gaube zulässig.
Max. Breite: 1/3 der Dachlänge pro Einheit.
Dachform: Pultdach 7-10°; Verkleidung: Blech, Putz, glatte Fassadenplatten
Dachgauben sind auf den Einfamilienhäusern unzulässig.

1.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sich keine Gaube auf der Dachfläche befindet. Dachflächenfenster sind in Kombination bis 2 Stück nebeneinander zulässig. Kombinationen übereinander sind unzulässig. Insgesamt sind 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche bei den Doppelhäusern und Dreispännern zulässig. Bei den Einfamilienhäusern sind 2 x Dachflächenfenster, in Kombination bis 2 Stück, pro Dachfläche zulässig. Firstoberlichter sind bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig.
Dachsteinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
Dacheinrisse und thermische Solaranlagen sind nur als flächenbündige, in die Dachfläche integrierte Anlagen zulässig. Aufsämler sind unzulässig, gilt auch für Garagen, Carports und Nebengebäude.

1.6 Dachform für Garagen, Carports und Nebengebäude: Flachdach extensiv begrünt.

1.7 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Pro Wohneinheit ist jedoch als Vorsprung, entweder ein Wintergarten, ein Erker oder eine Pergola zulässig.

1.8 Für Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur wasserundurchlässige Befestigungsarten zulässig. Die Stellflächen sind mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke unverstärkt herzustellen. Oberflächenwasser der befestigten Flächen sind im Untergang zu versickern.

1.9 Dach- und Wandaußenflächen: unzulässig sind grelle, leuchtende Farben sowie glänzende, stark reflektierende Materialien.

1.10 Blecheinbauten, Fallrohre und Rinnen aus Kupfer sind unzulässig.

1.11 Der Bau von Außenstufen ist unzulässig. Ausnahme Kellerabgänge.

1.12 Aufschüttungen sind bis maximal Oberkante Fahrbahnrand der Straße zulässig.

1.13 Abgrabungen sind unzulässig.

1.14 Sichtschutzwände: Länge max. 3,00 m / Höhe max. 2,20m.

2. Oberflächenwasser - Niederschlagswasser

2.1 Privatgrundstücke: (siehe „Ärtliche Bauvorschriften Ziffer 1.8“) Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss auf diesen versickern und darf nicht in öffentliche Sicherungsanlagen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über über die belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden) zu versickern.

2.2 Öffentlicher Grund: Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über Mulden und Muldenrinnen-Elemente in den Untergrund, unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke (DWA-A 138 und DWA-M 153), eingeleitet.

3. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) entlang der öffentlichen Straße sind nicht zulässig.

3.1 Es gilt die Einfriedungssatzung vom 15.10.2009 der Gemeinde Neufahrn, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

3.2 Sichtschutzwände zwischen aneinander gebauten Wohneinheiten sind zulässig.

D HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

1. gemeindliche Satzungen

1.1 Es gilt die Stellplatzsatzung (KFZ) vom 23.03.2004 der Gemeinde Neufahrn. 2 Stellplätze pro neu geschaffene Wohneinheit.

2. Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Vertriebsicherheit werden die Verteilerschränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach der Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Schmutzwasser
Das häusliche Schmutzwasser ist im Trennsystem einzuleiten. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

3.2 Niederschlagswasser/Privatgrundstücke
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern. Die versiegelten Flächen sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

3.3 Trinkwasserversorgung
Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein. Gebäude sind an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen.

4. Planung
Es ist grundsätzlich mit dem Bauvertrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser bei der Gemeindeverwaltung vorzulegen.
Der private Schmutzwasseranschluss ist durch den Abwasserzweckverband abzunehmen.

4. Bodendenkmäler

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz. Zur Sicherung dieser Bodendenkmäler wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für Bodeneingriffe gefordert.

5. Schallschutz/Lärmschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Lärmschutzzonekarte für die Bauleitplanung nicht im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schallmüllmaß für die Außenhülle des Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB(A) zu betragen. Dies ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachzuweisen zu lassen.

6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Beleuchtung:
Zur Vermeidung von Gefährdungen nachtaktiver Insekten durch Außenbeleuchtung ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten.
Bei großflächigen Verglasungen ist der allgemeine Vogelschutz zu beachten. Zur Vermeidung von Gefährdungen sowie Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen, ist die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen für Glas und Licht“ zu beachten.

7. Landwirtschaftliche Nutzung

Es kann zu unvermeidbaren Lärm, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Die Bewerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidbar sind (z.B. Nachtarbeit in der Erntezeit) von diesen auch nicht zu beanstanden.

F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trenliner Straße und Robert-Koch-Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.05.2016 öffentlich bekanntgemacht.

2. Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat am 04.10.2016 den Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2016, sowie den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2016 bis 16.11.2016 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2016 bis 16.11.2016 öffentlich ausgestellt.

5. Der nochmals geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2017 wurde mit Begründungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.02.2017 bis 10.03.2017 erneut öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.05.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2017 als Satzung beschlossen.

Neufahrn, den 23.5.17
Franz Helmler, 1. Bürgermeister

7. Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 24.5.17 ausgefertigt.
Neufahrn, den 23.5.17
Franz Helmler, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 24.5.17 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Neufahrn, den 24.5.17
Franz Helmler, 1. Bürgermeister

Städteplanung : Gemeinde Neufahrn
Bebauungsplanung: Architekturteam Habermeyer
Gartenstraße 9, 85354 Freising
Tel. 08161 - 88 666 47
Datum: 24.04.2017

Maßstab: M 1:500

Sebastian Habermeyer
Architekt

Franz Helmler
1. Bürgermeister

Architekturteam Habermeyer
Gartenstr. 9 | 85354 Freising | Tel.: 08161-88 666 47
info@architekturteam-habermeyer.de | www.architekturteam-habermeyer.de