



GEMEINDE NEUFAHRN  
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 124  
mit integrierter Grünordnung

1. ÄNDERUNG

"Wohngebiet zwischen Trentiner Straße  
und Robert-Koch-Straße"

Festsetzungen und Hinweise  
durch Text  
Verfahrensvermerk

Fassung vom 14.12.2020

Architekt

Meyer Huber Architekten Part mbB  
Am Wörth 23 | 85354 Freising  
T\_+49 (0) 8161 986 94 80  
F\_+49 (0) 8161 986 94 81  
info@m-h-architekten.de

Neufahrn b. Freising

---

Herr Heilmeier, Erster Bürgermeister

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** **gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in §4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.  
Von den Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind nur die Nutzungen der Nr. 2 zulässig.

### **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 im Plan und nach Ziffer A 2.4 2. festgesetzt.  
WA 1, WA 2 und WA 3

2.2 Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl gilt für Hauptanlagen und Nebenanlage nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.3 maximale Anzahl der Wohneinheiten:

je Einzelhaus:	1WE
je Doppelhaushälfte:	1WE
je Reihenhaus des Dreispanners:	1WE

### **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, Fensterbänke, Antrittsstufen, Abflussrohre, Kellerschächte, Lichtgraben (siehe Punkt C. 1.13), Fensterflügel und -läden, Fenstergitter, Beleuchtungskörper, Gesimse, Vordächer, Balkone, Risalite, wenn sie im Verhältnis zu der zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und nicht mehr als 1,50 m von der Fassade vortreten.

Ebenso darf außerhalb der Baugrenze bei Einzel-, Doppel und Reihenendhäusern pro Haus eine Kelleraußentreppe mit max. 5,5m Länge und max. 1,30m Breite errichtet werden.

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 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 16 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche zulässig.  
Schuppen oder Nebenanlagen dürfen nur in den festgesetzten Nebenzonen bis zu einer Gesamtlänge von maximal 6,00m errichtet werden.  
Müllhäuschen sind in die Nebenzonen zu integrieren.

3.3 Garagen, Carports und Stellplätze müssen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen auf dem Grundstück errichtet werden.  
Festgesetzte Garagen dürfen wahlweise auch als Carport oder Stellplätze errichtet werden.  
Die Flächen vor den Garagen dürfen nicht überdacht oder als Carport ausgeführt werden.  
Die festgesetzten Stellplätze bei Parzelle 11, 14 und 15 können überdacht werden. Höhe und Ausführung analog zu dem Carport, jedoch dürfen keine Wände errichtet werden, nur Stützen zur Konstruktion, die die Sicht auf den Geh- und Radweg nicht einschränken (maximal 4 Stück à 18x18cm).

Parzelle 21: Die erforderlichen Stellplätze können wahlweise als Garagen ins Haus integriert werden, als offene, durch das Haus überdachte Stellplätze oder als Stellplätze vor dem Haus errichtet werden.

Parzelle 26: An der westlichen Grenze kann wahlweise eine Garage oder Schuppen bzw. einen Carport oder Stellplatz an der vorhergesehenen Stelle errichtet werden.

- 3.4 Wintergärten und am Haus angebaute Pergolen sind bis zu einer Breite von  $\frac{1}{2}$  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.

zulässige Dachform: Flachdach oder Pultdach bis max. 10° Neigung.

- 3.5 Für die Grundstücke 20-21-22-23-24-25-26 (siehe Planzeichen) sind erdgeschossige Vorbauten in den hierfür festgesetzten Vorbauzonen zulässig.

zulässige Dachform: Dachterrasse, Flachdach oder Pultdach bis max. 10° Neigung.

Die Höhe darf 3,70 m nicht überschreiten. Umwehrungen von Flachdachterrassen zählen nicht zur Wandhöhe, wenn diese in transparenter Bauart (Glas oder Stabgitter) hinter der Attika ausgeführt werden.

Die Ausführung der Vorbauten hat je Doppelhaus und Dreispänner profilgleich mit gleicher Dachform und Anbautiefe zu erfolgen.

- 3.6 Terrassen dürfen in den festgesetzten Terrassenzonen bis zu einer Gesamtgröße von max. 25m<sup>2</sup> errichtet werden.
- 3.7 Zäune sind in sockelloser Ausführung mit mindestens 10cm Bodenfreiheit oder 10 x 10cm großen Schlupflöchern für Wildtiere zu errichten.

#### 4. Grünflächen

##### 4.1 Baumpflanzungen

Je 250 m<sup>2</sup> 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 campestre	Feldahorn (Sorte "Elsrijk")
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

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	Kirschbaum
Prunus domestica	Pflaume-, Zwetschgenbaum

##### 4.2 Strauchpflanzungen

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich freiwachsende Hecken aus standortgerechten Arten zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Es werden folgende Vogelnährgehölze empfohlen: Liguster, Weißdorn, Kornelkirschen, Schlehe, Berberitze, Wildapfel, Wildrosen, Felsenbirne oder ähnliche.

Pflanzqualität: Sträucher, 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. Ausgefallene 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 BAUVORSCHRIFTEN gem. Art. 81 BayBO

### 1. äußere Gestaltung

- 1.1 Dachform für Hauskörper:            Symmetrisches Satteldach  
Dachdeckung:                            Ziegelware und Betondachsteine / glatt / matt  
Farbe:                                        grau / anthrazit
- 1.2 Doppelhäuser und Dreispänner sind mit gleicher Dachform als symmetrisches profilgleiches Satteldach mit gleicher Dachneigung, Dachüberstand, Dachdeckung, Fassadengestaltung und Fassadenmaterial zu errichten.
- 1.3 Dachgauben sind auf Doppelhäusern und Dreispännern zulässig.  
Pro Dachfläche bei den Doppelhaushälften und je Reihenhaus des Dreispanners ist eine Gaube zulässig.  
Max. Breite: 1/3 der Dachlänge pro Einheit.
- Dachform: Pultdach 7-10°- Verkleidung: Blech, Putz, glatte Fassadenplatten  
Dachgauben auf einem Doppelhaus bzw. auf dem Dreispänner sind mit gleicher Dachneigung und gleicher Verkleidung auszuführen.  
Dachgauben sind auf den Einzelhäusern unzulässig.
- 1.4 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sich keine Gaube auf der Dachfläche befindet.  
Dachflächenfenster sind in Kombination bis 2 Stück nebeneinander zugelassen.  
Insgesamt sind 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche bei den Doppelhaushälften und je Reihenhaus des Dreispanners zulässig.  
Bei den-Einzelhäusern sind 2 Dachflächenfenster, in Kombination bis 2 Stück, pro Dachfläche zulässig.  
Firstoberlichter sind bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig.  
Dacheinschnitte, Quergiebel und Zwergiebel sind unzulässig.
- 1.5 Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich profilgleich ohne Abstand bzw. in das geneigte Dach einzubauen und als zusammenhängende Flächen auf dem Gebäudedach (z.B. als First- oder Traufband) anzuordnen.  
Aufständereien sind unzulässig, dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebengebäude.
- 1.6 Dachform für Garagen und Carports: Flachdach extensiv begrünt.
- 1.7 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig auszubilden.  
Pro Wohneinheit ist jedoch als Vorsprung, entweder ein Wintergarten, ein Erker oder eine Pergola und ein Rücksprung im Eingangs- oder Terrassenbereich zulässig.
- 1.8 Für Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Befestigungsarten zulässig.

Oberflächenwasser der befestigten Flächen sind im Untergrund zu versickern.

- 1.9 Dach- und Wandaußenflächen: unzulässig sind grelle, leuchtende Farben sowie glänzende, stark reflektierende Materialien.
- 1.10 Blecheindeckungen, Fallrohre und Rinnen aus Kupfer sind unzulässig.
- 1.11 Der Bau von Außentreppen ist unzulässig, Ausnahme Kellerabgänge.
- 1.12 Aufschüttungen sind bis maximal Oberkante Fahrbahnrand der Straße zulässig.
- 1.13 Abgrabungen sind unzulässig. Ausnahme ist ein Lichtgraben pro Wohneinheit mit den maximalen Maßen: Ende der Abböschung/-treppung bis 2,25m vor der Außenwand / Länge 3,00m / Tiefe 1,80m.
- 1.14 Sichtschutzwände: Länge max. 3,00 m / Höhe max. 2,20m.

## **2. Oberflächenwasser - Niederschlagswasser**

- 2.1 Privatgrundstücke:  
(siehe „örtliche Bauvorschriften Ziffer 1.8“)  
Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss auf diesen versickern und darf nicht in öffentliche Sickeranlagen eingeleitet werden.  
Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden) zu versickern.
- 2.2 Öffentlicher Grund:  
Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über Mulden und Muldenrigolen-Elementen in den Untergrund unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke (DWA A 138 und DWA- M 153) eingeleitet.

## **3. Einfriedungen**

- 3.1 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) entlang der öffentlichen Straße sind nicht zulässig.  
Ausnahme bildet eine zulässige Mauer zwischen dem Grundstück 19 und der Aufstellfläche für Mülltonnen (Planzeichen) mit einer maximalen Höhe von 1,80m.  
Zwischen den Stellplätzen und Zufahrten und dem öffentlichen Fuß- und Radweg sind nur sockellose, nicht geschlossene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.
- 3.2 Es gilt die Einfriedungssatzung vom 15.10.2009 der Gemeinde Neufahrn, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.
- 3.3 Sichtschutzwände zwischen aneinander gebauten Wohneinheiten sind zulässig.

## **D HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT**

### **1. gemeindliche Satzungen**

- 1.1 Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung vom 23.07.2004 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 Verkehrssicherheit 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.

#### **3.4 Planung**

Es ist grundsätzlich mit dem Bauantrag 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 Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung nicht im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 41009 „Schallschutz im Hochbau“ und der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB(A) zu betragen.

### **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 Glasscheiben ist die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen für Glas und Licht“ zu beachten.

### **7. Landwirtschaftliche Nutzung**

Es kann zu unvermeidbarem Lärm, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Die Eigentümer / Bewohner werden auf diesen Umstand hingewiesen und soweit Emissionen unvermeidbar sind (z.B. Nacharbeit in der Erntezeit) diese auch nicht zu beanstanden.

## VERFAHRENSVERMERK

### Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ wurde am 17.02.2020 vom Gemeinderat gefasst. Der Beschluss wurde am 04.05.2020 öffentlich bekannt gemacht.

### Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 25.05.2020 in der Fassung vom 07.05.2020 als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 07.05.2020 fand nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 17.07.2020 bis 19.08.2020 statt.

### Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2020 bis 19.08.2020 beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ in der Fassung vom 07.05.2020 wurde am 14.12.2020 vom Gemeinderat gefasst (§ 10 Abs. 2 BauGB).

(Siegel)

Neufahrn b. Freising, den

.....  
Herr Heilmeyer, Erster Bürgermeister

### Ausgefertigt

(Siegel)

Neufahrn b. Freising, den

.....  
Herr Heilmeyer, Erster Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Neufahrn b. Freising, den

.....  
Herr Heilmeyer, Erster Bürgermeister