

**Gemeinde Neufahrn b. Freising**

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“**

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, 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.

**A Festsetzungen durch Planzeichen**

Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexnr. z.B. WA 1, (Nutzungsbeschränkungen siehe B.1.)

**2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

2.1 GRZ 0,55 maximal zulässige Grundflächenzahl, gilt für Hauptanlage und Nebenanlage nach § 19 Abs. 4 BauNVO; z.B. 0,55

2.2 Wandhöhe min. 5,80m - max. 6,20m mindestens und maximal zulässige Wandhöhe; z.B. min. 5,80m - max. 6,20m Die Wandhöhe wird von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

2.3 Dachneigung 38° - 42° zulässige Dachneigung z.B. von 38° bis 42°

**3. Bauweise**

3.1 offene Bauweise zulässig sind nur Einzelhäuser WA 1

3.2 offene Bauweise zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser WA 2

3.3 offene Bauweise zulässig sind nur Dreispänner WA 3

**4. überbaubare Flächen, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung**

4.1 Baulinie mit Maßangabe in Meter z.B. 8,00 m

4.2 Baugrenze mit Maßangabe in Meter z.B. 8,00 m

4.3 Baugrenze für Vorbauzonen mit Maßangabe in Meter z.B. 8,00 m

4.4 Flächen für Garagen

4.5 Flächen für Stellplätze

4.6 Flächen für Nebenanlagen

4.7 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

**5. Verkehrsflächen**

5.1 öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Fläche für die Entwässerung

5.2 freizuhaltende Sichtdreiecke

5.3 öffentliche Rad- und Fußweg

5.4 private Anliegerstraße

5.5 Einfahrtsbereich

**6. Grünflächen**

6.1 zu pflanzender Laubbaum auf den Baugrundstücken (siehe Artenliste B.4.1)

6.2 private Grünfläche, Haus- und Wohngärten auf Baugrundstücken

**7. sonstige Planzeichen**

7.1 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (WA1/WA2/WA3)

7.2 Terrassenzonen

7.3 zulässige Mauer (siehe C.3.1)

7.4 Flächen für Garagen-/Stellplatzzufahrten

**8. Hinweise durch Planzeichen**

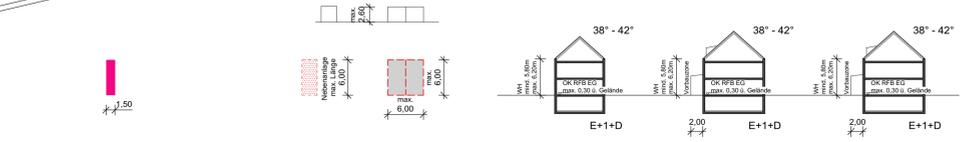
Grundstücksgrenzen/Teilungsabsicht

1 Bauplatz-/Parzellennummer, z.B. Parzelle 1



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

Wandhöhe min. 5,80 m - max. 6,20 m  
Dachneigung für Wohngebäude 38° - 42°



Aufstellfläche Mülltonnen  
Ausführungshinweis:  
- eberdig zur öffentlichen Straße  
- im Winter: eis- und schneefrei zu halten

Nebenzone Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen

Einzelhaus (EH) Dachgeschoss kein Vollgeschoss  
Doppelhaus (DH) Dachgeschoss kein Vollgeschoss  
Dreispänner (DS) Dachgeschoss kein Vollgeschoss



**GEMEINDE NEUFAHRN  
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 124  
mit integrierter Grünordnung**

**1. ÄNDERUNG**

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

**Planteil  
Festsetzungen und Hinweise  
durch Planzeichen  
M 1:500**

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, den  
Herr Hellmeier, Erster Bürgermeister