



Gemeinde Neufahrn b. Freising

Bebauungsplan Nr. 125 mit integrierter Grünordnung „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“

die Flurnummern 8/2, 8/3, 9/28 und 9/29 der Gemarkung Neufahrn umfassend.

Präambel

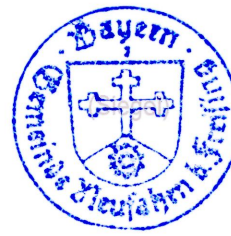
Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt aufgrund

§ 2 Abs.1, §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger" als Satzung.

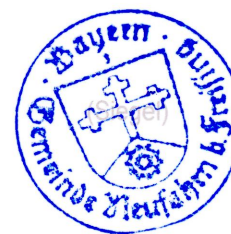
Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Neufahrn hat in der Sitzung am 29.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 125 in der Fassung vom 16.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2016 bis 08.02.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 125 in der Fassung vom 16.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2016 bis 08.02.2017 öffentlich ausgelegt.
- Der nochmals geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.12.2017 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2018 bis 09.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 125 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2018 als Satzung beschlossen.



Neufahrn, den 24.04.2018

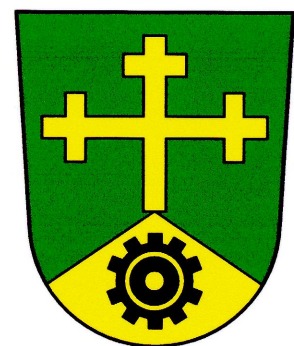
Franz Heilmeier
(Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister)



Neufahrn, den 27.04.2018

Franz Heilmeier
(Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister)

M 1:500



GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 125
mit integrierter Grünordnung

"Wohnbebauung zwischen
Dietersheimer Straße
und Am Anger"

Planteil
Festsetzungen und Hinweise
durch Planzeichen
M 1:500

Architekt / Stadtplaner:

Dipl.-Ing. Klaus Beutler
König-Heinrich-Str. 2, 81925 München
Tel.: 089.9577260 Fax: 089.95959849

Landschaftsplaner:

PEB
Gesellschaft für Landschafts- und Freiraumplanung
Augsburger Straße 15, 85221 Dachau
Tel.: 08131.666 58 06 Fax 08131.666 58 07

Stand: 23.04.2018

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

WA1 Allgemeines Wohngebiet mit Gebietsnummer (§ 4 BauNVO), z.B. WA 1, Nutzungsbeschränkungen siehe B 1.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

H 7,20 Max. Wandhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Meter über festgesetzter Referenzhöhe, z.B. 7,20

(H) 6,75 Wandhöhe zwingend, z.B. 6,75

[463,10] festgesetzte Referenzhöhe eines Bauraums in Meter über NN, z.B. 463,10

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ-1 Grundflächenzahl 1, siehe Textteil B 1.2.1

GRZ-2 Grundflächenzahl 2, siehe Textteil B 1.2.1

III Zahl der Vollgeschosse maximal

(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend

----- Abgrenzung unterschiedlicher Bauquartiere

- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), siehe Textteil B 1.3

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unterirdischer Verbindungsgang zur Tiefgarage

Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB):

Straßenverkehrsfläche

Private Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/Ausfahrt

Mögliche Ein-/Ausfahrt

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB):

Anpflanzen von Bäumen, vorgeschlagene Lage

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

Grünfläche (interner Grünzug)

6. Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

TGa Zweckbestimmung: Tiefgaragen, einschl. Zufahrten sowie unterirdische Keller-, Abstell- und Fahrradräume

St Zweckbestimmung: KFZ-Stellplätze, einschl. Garagen, Carports und Zufahrten

M Zweckbestimmung: Müll

Ga Zweckbestimmung: Privater Spielplatz

Ga Garagen, vorgeschrieben

Ca dreiseitig geschlossene Carportanlage, vorgeschrieben

Firsttrichtung, vorgeschrieben

SD Satteldach mit min. und max. Neigung in Grad, z.B. 37°-42°

C. Hinweise durch Planzeichen

Vorgeschlagene Gebäudeform im WA

Vorgeschlagene Gebäudeform im MI

Bestehendes Gebäude

Flurnummer, z.B. 9/28

Bestehende Grundstücksgrenzen

Abbruch bestehender Gebäude

Privater Geh- und Radweg, vorgeschlagene Lage

Garage oder Carportanlage, vorgeschlagene Größe, mit Stellplatzeinteilung

Stellplätze