

Bebauungsplan „Mintraching West II“

N DER GEMEINDE NEUFABRN b. FREISING

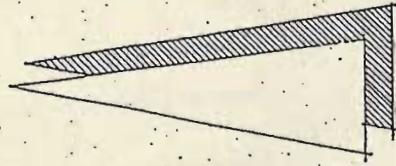
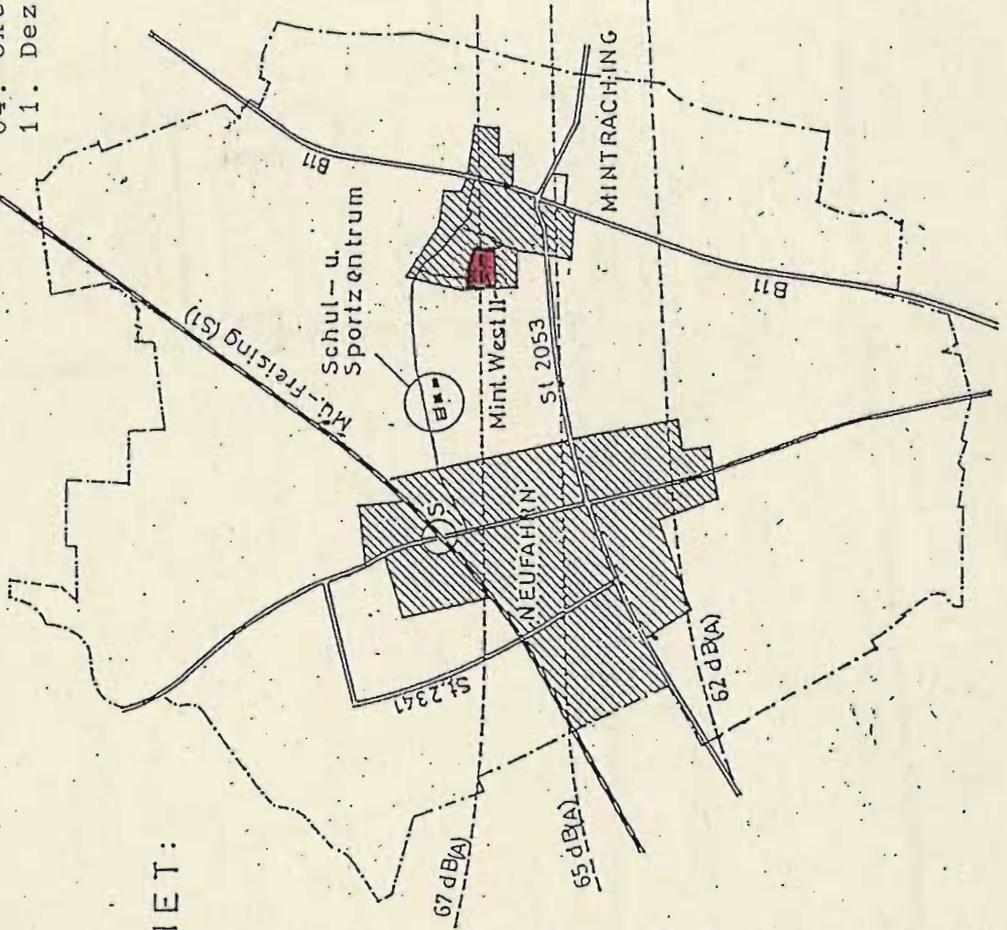
1. ÄNDERUNG

vom 04. August 1994

04. Oktober 1995

11. Dezember 1995

GEMEINDEGEBIET:
M = 1 : 50 000



Die G E M E I N D E N E U F A H R N ,
Landkreis Freising, erläßt aufgrund der §§ 1 - 4
sowie 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Art. 98 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der
Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsver-
ordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 127) und der Verordnung über die Aus-
arbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebau-
ungsplan als

S A T Z U N G

A FESTSETZUNGEN

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Das Baugebiet liegt im Westen der Ortschaft Mintraching
- 1.2 Begrenzung siehe zeichnerische Darstellung im Plan M = 1 : 1000
- 1.3 Lage im Gemeindegebiet s. Übersichtsplan M = 1 : 50 000

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland wird gemäß § 4 BauNV als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2 Das Verhältnis der erforderlichen Stellplätze zu den Wohneinheiten wird mit 1,5 : 1 festgesetzt. Die Stellplätze sind mindestens im Verhältnis 1 : 1 als Garagen zu errichten.
- 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNV sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Für das Baugebiet gelten als maximale Grundflächenzahl sowie als maximale Geschoßflächenzahl die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes
- 3.2 Ein Dachgeschoßbausbau ist nicht zugelassen.

4. Bauweise

4.1 Es ist nur offene Bauweise zugelassen.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.2.1 Das Kellergeschoß darf nicht ausgebaut werden.

4.2.2 Dachausbildung Satteldach

Garagen massiv mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie Wohnhaus (25 - 30 °). Garagen in Bereichen mit bereits vorhandenen Flachdächern bzw. flachen Pultdächern - Anpassung an Bestand (s. zeichnerische Darstellung).

Als Dacheindeckung sind Wellasbestzementplatten oder ähnliche Baustoffe nicht zugelassen.

4.2.3 ± 0,00 (Oberkante fertige Fußboden EG) darf max. 20 cm über der fertigen Gehsteighöhe (im Bereich des Zuweges) liegen.

5

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Baugrenzen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5.2 Abstandsflächen nach Art. 6 ff BayBO

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringfügiger sind als die BayBO vorschreibt, werden diese als ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen sich nicht verändert und geplante Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Soweit im Bebauungsplan Grenzbebauung festgesetzt ist, wird diese ausdrücklich genehmigt.

6. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der Verkehrsflächen und Sichtdreiecke sind bindend. Innerhalb des Sichtdreieckes sind Zäune und Sträucher nur bis zu einer Höhe von 1,00 m (gemessen ab O.K. der fertigen Fahrbahnmitte) zulässig.

7. Der Grünordnungsplan vom Juni 1975 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

8. Bei Errichtung der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Grünordnungsplanes sowie die gemeindliche Verordnung über Einfriedungen vom 16.6.1975.

Planzeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches des Beb.Planes



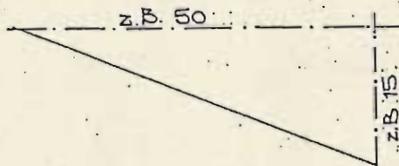
Grenze des räuml. Geltungsbereiches des 1. Änderungsverfahrens



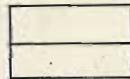
Öffentliche Verkehrsflächen



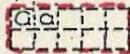
Baugrenzen



Sichtdreiecke, Schenkellänge in m



Wohngebäude, einzuhaltende Firstrichtung



Garagen, einzuhaltende Firstrichtung
Dachneigung 25 - 30°



Garagen Flachdach bzw. Pultdach

①

zwingend ein Vollgeschoß, Dachform Satteldach
Dachneigung 25 - 30°, Kniestock nicht zugelassen
Traufhöhe max. 3 m über OK-Erschließungsstraße

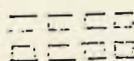
②

zwingend zwei Vollgeschosse, Dachform Satteldach
Dachneigung 25 - 30°, Kniestock nicht zugelassen
Traufhöhe max. 6 m über OK-Erschließungsstraße



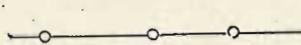
Obere Zahl fertige Fahrbahnhöhe u.N.N.

Untere Zahl Geländehöhe u.N.N.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

B HINWEISE



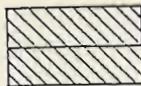
bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke



Grundstücksgrenzen, die entfallen sollten



vorhandene Wohngebäude



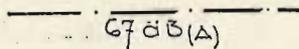
vorhandene Nebengebäude

Z.B. MAIR

Grundstückseigentümer

Z.B. 1951

Flurstücks-Nummern

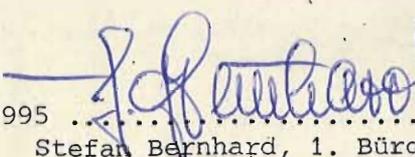


Linien äquivalenten Dauerschallpegels in dB(A), nach dem ergänzenden Gutachten über die Einwirkung von Fluglärm auf die Umgebung des geplanten Verkehrsflughafens München von Dipl.Phys. T.J.Meyer vom März 1971

Zusätzliche Hinweise (ergänzt am 10.3.1977):

1. Sämtliche ausgewiesenen Bauflächen sind durch zentrale Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen zu erschließen.
2. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen (Fenster, Türen, Wände), im Bauvöllzug vermutlich ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen müssen und die Anordnung von Rolläden in der Außenwand nicht möglich ist.

-Ausgefertigt am 11. Dezember 1995


Stefan Bernhard, 1. Bürgermeister



1. Der Beschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 25.07.1994 gefaßt und am 04.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)



Neufahrn, den 29.01.1996
.....
.....
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 04.08.94 hat in der Zeit vom 19.08.94 bis 21.09.94 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 29.01.1996
.....
.....
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 04.08.94 hat in der Zeit vom 16.08.94 bis 21.09.94 stattgefunden (§ 4 BauGB).



Neufahrn, den 29.01.1996
.....
.....
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.10.95 hat in der Zeit vom 20.10.95 bis 21.11.95 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Neufahrn, den 29.01.1996
.....
.....
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.95 wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 11.12.95 gefaßt (§ 10 BauGB).



Neufahrn, den 29.01.1996
.....
.....
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.95 wurde mit Schreiben der Gemeinde Neufahrn vom 01.02.96 an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt Freising hat mit Schreiben vom 28.03.96, Az. 53-610-100/19 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Freising, den 21.08.96
.....
.....
Katzner,
Katzner, Regierungsrat

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 23.05.96; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.95 in Kraft (§ 12 BauGB).



Neufahrn, den 02.07.1996
.....
.....
(1. Bürgermeister)

Bebauungsplan "Mintraching West II"
der Gemeinde Neufahrn bei Freising geändert am 04. August 1994
04. Oktober 1995
11. Dezember 1995
Planfertiger: Gemeinde Neufahrn
- Bauamt -