

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 15.04.1996 gefaßt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 1 und 2 Abs. 1 u. 7 BauGB-MaßnG).



Neufahrn, den 12.11.1996
Schneider *[Signature]*
1. Bürgermeister

2. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben vom 09.05.1996 bis 17.06.1996. Den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben vom 09.05.1996 bis 28.06.1996 (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB).



Neufahrn, den 12.11.1996
Schneider *[Signature]*
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluß zum geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 19.08.1996 wurde vom Gemeinderat am 19.08.1996 gefaßt (§ 10 BauGB).



Neufahrn, den 12.11.1996
Schneider *[Signature]*
1. Bürgermeister

- ~~4. Das Anzeigeverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit Schreiben der Gemeinde Neufahrn vom ... an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt Freising hat mit Schreiben vom ... Az. ... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 13 Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 11 BauGB).~~

gem. Schreiben des Landratsamtes

DS

Freising, den

Freising vom 06.11.1996

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des 3. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 21.11.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom 19.08.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).



Neufahrn, den 22.11.1996
Schneider *[Signature]*
1. Bürgermeister

3. Änderung des Bebauungsplanes „Mintraching West II“ der Gemeinde Neufahrn bei Freising

geändert am 24. April 1996
19. August 1996

Planfertiger: Gemeinde Neufahrn - Bauamt -

[Signature]

Die Gemeinde Neufahrn, 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) diesen geänderten Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN für den Umgriff der 3. Änderung (Ä 3)

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 siehe Übersichtsplan M = 1:50 000.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen ist in Wohngebäuden auf Fl.Nr. 1960 maximal eine Wohneinheit zulässig.

Ä 2 2.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn.

- 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Für das Baugebiet gelten als maximale Grundfläche sowie als maximale Geschoßfläche die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes.

4. Bauweise und äußere Gestaltung

- 4.1 Bauweise:
Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

4.2 Äußere Gestaltung:

4.2.1 Dachausbildung Satteldach

Garagen massiv mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie Wohnhaus (30 - 35 Grad). Garagen in Bereichen mit bereits vorhandenen Flachdächern bzw. flachen Pultdächern: Anpassung an Bestand (s. zeichnerische Darstellung).

Als Dacheindeckung sind nur naturrote Tonziegel oder Dachsteine zulässig.

- 4.2.2 +/- 0,00 (Oberkante fertiger Fußboden EG) darf maximal 20 cm über der fertigen Gehsteighöhe (im Bereich des Zuweges) liegen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Baugrenzen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um 0,60 m ist zulässig.

5.2 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

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. Schallschutz

Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß $R'w$ von mindestens 40 dB aufweisen. Bei Fenstern und Außentüren ist ein bewertetes Bauschalldämmmaß $R'w$ von mindestens 35 dB (Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719, August 1987) ausreichend.

Beim Dachausbau muß die Dachhaut für sich alleine ein bewertetes Bauschalldämmmaß $R'w$ von 40 dB aufweisen.

Dachgauben müssen entsprechend den Anforderungen des Schallschutzes konstruiert und Rolladenkästen außenliegend sein.

8. Grünordnung

Der zum ursprünglichen Plan von 1975 gehörende Grünordnungsplan ist, nicht mehr aktuell.

Für den unbebauten Bereich der 3. Änderung gelten die folgenden sowie die im Plan enthaltenen Festsetzungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gehölzbestände vorhanden.

Festsetzungen durch Planzeichen

Bepflanzungen



Zu pflanzende Bäume der Artenliste 1 und 2



Zu pflanzende freiwachsende Hecke mit Sträuchern der Artenliste 3



Private Grünfläche



Garagenzufahrten

Festsetzungen durch Text

Grünordnung

In jedem Garten ist zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen ein

Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Nicht-heimische Nadelgehölze sind unzulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen zum Straßenraum sind Hecken aus Nadelgehölzen oder Zierformen sowie geschnittene Hecken unzulässig.

Artenliste 1 Zu pflanzende Bäume entlang des Hirtenweges sowie im Innenhof
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm)

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

Artenliste 2 Zu pflanzende Bäume entlang des Siedlungsrandes
(Qualität wie Artenliste 1)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Artenliste 3 Zu pflanzende Sträucher entlang des Siedlungsrandes
(Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Einfriedungen

Welche Einfriedungen und Hinterpflanzungen zulässig sind, richtet sich nach der jeweils gültigen 'Satzung über die Einfriedungen in der Gemeinde Neufahrn'.

Oberflächenwasser

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung zu erfolgen.

Versiegelung

Die Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden; sie sind aus Pflaster mit Rasenfugen herzustellen.

Abfall- und Wertstoffentsorgung

Bei allen Gebäuden müssen die Behälter für Rest- und Biomüll in die Einfriedung eingebaut oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Behälterboxen sind unzulässig.

Für die zur Sammlung von Verpackungen dienenden 'Gelben Säcke' ist auf jedem Grundstück eine ausreichende Lagerfläche vorzusehen.

9. Zusätzliche Hinweise:

1. Sämtliche ausgewiesenen Bauflächen sind durch zentrale Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen zu erschließen.
2. Eine Bauberatung wird durch die Baugenehmigungsbehörde durchgeführt.

Planzeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches des Beb.Planes

Ⓐ1



Grenze des räuml. Geltungsbereiches des 1. Änderungsverfahrens

Ⓐ3



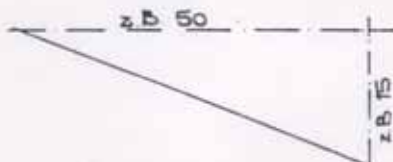
Grenze des räuml. Geltungsbereiches des 3. Änderungsverfahrens



Öffentliche Verkehrsflächen



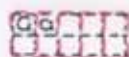
Baugrenzen



Sichtdreiecke, Schenkellänge in m



Wohngebäude, einzuhaltende Firtsrichtung



Garagen, einzuhaltende Firstrichtung

Dachneigung 30°-35°



Garagen Flachdach bzw. Pultdach

①

zwingend ein Vollgeschoß, Dachform Satteldach
Dachneigung 30°-35°, 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)

8 HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



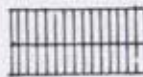
Vorschlag für die Teilung der Grundstücke



Grundstücksgrenzen, die entfallen sollten



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude

z.B. NAME

Grundstückseigentümer

z.B. 1234

Flurstücks-Nummern

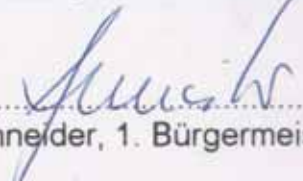


Linien äquivalenten Dauerschallpegels in dB(A),
von Fluglärm auf die Umgebung des geplanten Ver-
kehrsflughafens München von Dipl.Phys. T.J.Meyer
vom März 1971

Zusätzliche Hinweise (ergänzt am 10.3.1977):

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

Für die Gemeinde Neufahrn


Schneider, 1. Bürgermeister

Neufahrn, den 12.11.1976.