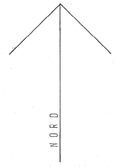
B E B A U U N G S P L A N
MASSENHAUSEN: SÜD-WEST I
L A N D K R E I S F R E I S I N G

BEBAUUNGSPLANERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN VOM 16.6.69

BEARBEITUNG: DIPL.ING. ANTE RADOJKOVIC ARCHITEKT BDA ING. DIPL. ING. (FH) ZVONIMIR RADOJKOVIC LANDESPFL. BDLA MÜNCHEN STRASSE 7 8060 FREISING TEL. 08161/

DATUM: 1. AUGUST 1983
GEÄNDERT 20.12.1983
17. März 1984
13.Sep.

Gemeinde Neufahrn
8056 Neufahrn b. Freising
= Baumt =



Die Gemeinde NEUFAHRN, LANDKREIS FREISING
erläßt auf Grund §§ 9,10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl.I S.2256), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.10.1982 (GVBl. S.903), Art.91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 2.7.1982 (GVBl.S.419),der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BNutzVO)vom 15.9.1977 (BGBl.I S.1763)und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl.S.181) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Flaninhalts - Planzeichenverordnung - vom 30.7.1981 (Bundesgesetzblatt I S.833) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzungen

1 a) Das Baulard wird nach § 9 Bundesbaugesetz und § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1 b) Ausnahmen,wie sie in § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vorgesehen sind,werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2) Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3) (A) Für Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung wird 0,26 als maximale Grundflächenzahl festgesetzt,wobei die zeichnerische Darstellung maßgebend ist).

4a (A) Für Garagen wird festgesetzt: Wandhöhe maximal 2,50 m über Oberkante Erschließungsstraßenachse; Dachform: Pultdach,Dachneigung bis 3° oder SATTELDACH 28-48°

4 b) Doppelgaragen (DGa) auch mit gleicher Wandhöhe an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

4 c) Soweit Garagen,wie in diesem Bebauungsplan eingetragen,an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

5) ENTFÄLLT

6) (A) Einfriedungen sind nach der gemeindlichen Zaunverordnung auszuführen.

6 a) Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nur Holzlatten-Zäune oder Hecken zugelassen;

6 b) Für Holzlatten-Zäune wird festgesetzt: Höhe max. 1,00 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte.Säulen müssen überdeckt sein und sind mindestens 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.

6 c) Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden nur Maschen-Drahtzäune mit einer Höhe von max.1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts zugelassen.

6 d) Sichtschutzmatten sind unzulässig.

7 a) (A) Kniestöcke sind bei abgeschleppten Dächern möglich,wobei eine Kniestöhe i.S.d.Art.6 Abs.3 S.2 BayBO von max. 3,25 m festgelegt wird.

7 b) (A) Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig, Dachliegefenster sind nur bis zu einer maximalen Größe von 50 x 80 cm zulässig.

8) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

9) (A) Grünordnung

9 a) Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Laubbäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum kommt (also z.B. 4 Bäume auf einem Grundstück von 715,oo m²).Diese sollen in der Auswahl aus heimischen Gehölzen bestehen.

9 b) Für die festgesetzten Bepflanzungen wird eine verbindliche Frist von 1 1/2 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser eingeräumt.

9 c) Hecken als Einfriedungen wird festgesetzt: Höhe max.1,20 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte.Die Hecken können mit Maschendraht hinterspannt sein,welcher mindestens 10 cm niedriger zu halten ist als die Oberkante der Hecke.
Es werden folgende Arten zur Auswahl festgelegt:

Carpinus betulus	- Hainbuche (2-3 St./lfm
Ligustrum vulg."Atrovirens"	- Liguster (3-4 St./lfm
Rosa rugosa	- Apfelrose (2-3 St./lfm

9 d) Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Mutterboden so zu schützen,daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.
Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basis-seite und max. 1,50 m Höhe zu lagern.Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

9 e) ○ zu pflanzende Bäume am öffentlichen Weg

Arten:
Prunus avium "Plena" - Süßkirsche
Prunus serotina - Traubenkirsche

9 f) Einfriedung der Privatgärten als Ortsrandausbildung

Arten:

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Wildrosen in Arten	
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

10) Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen,Bepflanzungen und Ablagerung von Gegenständen über 1,oo m Höhe über Straßenberkante freizuhalten.

11) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hier:Änderung vom 1.8.1983

Baugrenzen

Begrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ga. Ge. Flächen für Garagen,Doppelgaragen

einzuhaltende Firstrichtung
NEUAUSWEISUNG EINER BAUPARZELLE INNERHALB DER ÄNDERUNG VOM 1.8.1983
+ 75 + Maßangaben in Metern

Flächen für Versorgungsanlagen,Umformerstation

12) (A) (H) 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dach
Dachform: Satteldach,Dachneigung: 28 - 48 °
Wandhöhe: max.3,50 m über Oberkante Erschließungsstr., Dachausbauten möglich.

13) Für die mit F bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt: Der Abstand zwischen den ungünstigst gelegenen Gebäudeteilen und den Leiterseilen der vorbei führenden 20 KV-Hochspannungsfreileitung bei größter Ausschwingung und größtem Durchhang muß mindestens 3 m betragen.Die Bedachung muß feuerhemmend nach DIN 4102 sein.

B) Hinweise

(A) Änderung vom 1.8.1983
ZUR VEREINFACHTEN DARSTELLUNG WURDEN DIE ÄNDERUNGEN FARBLICH ABGESETZT
Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 514/8 Flurstücksnummern

bestehende Wohngebäude,Nebengebäude

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Grundstücksgrenzen,die entfallen sollen

offene Gewässer

478 Höhenlinie,Höhe in m über NN

Böschung,Höhe in m

Hauptversorgungsleitung,elektr.mit Schutzbereich

(A) Auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB - Art.47 ff wird hingewiesen,(Grenzabstand von Pflanzen bzw.von landwirtsch. Grundstücken).

Für die Änderung: Neufahrn,den 03. Mai 1984
Gemeinde Neufahrn
.....
(1.Bürgermeister)

C) Vermerke

1. Der Entwurf des abgeänderten Bebauungsplans wurde am 15.09.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen oder benachbarten Grundstücke, sowie den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Neufahrn,den 03. Mai 1984
.....
(1.Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. Nov. 1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Neufahrn,den 03. Mai 1984
.....
(1.Bürgermeister)

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.8.1984 Nr. 34-4464-Fs-19-1 (84) gemäß § 11 BBauG genehmigt.
München,den 29. OKT. 1984
Regierung von Oberbayern
Abteilungsleiter

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 13. September 1984 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln und durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Freising bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG damit rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Neufahrn,Zimmer 35,auf Dauer aus und kann während der Dienststunden dort eingesehen werden.
Neufahrn,den 13. September 1984
i.V.
.....
2.Bürgermeister