

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 19.04.1993 gefaßt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 24.10.1994

Bernhard  
1. Bürgermeister

2. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben vom 24.06.1994 bis 18.07.1994.  
Den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern Öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben vom 26.06.1994 bis 15.08.1994.  
(§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB).



Neufahrn, den 24.10.1994

Bernhard  
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluß zum geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 28.10.1993 wurde vom Gemeinderat am 29.08.1994 gefaßt (§ 10 BauGB).  
(Ferienausschuß)



Neufahrn, den 24.10.1994

Bernhard  
1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 20.10.1994; 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 28.10.1993 in Kraft (§ 12 BauGB).



Neufahrn, den 24.10.1994

Bernhard  
1. Bürgermeister

LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUF GRUND DER §§ 1 - 4 SOWIE 8 ff BAUGESETZBUCH (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYER. BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. 01. 1990 DEN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 ABS. 1 BauGB GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLAN ALS

## S A T Z U N G

### A) FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 A DAS BAULAND WIRD NACH § 9 BUNDESBAUGESETZ UND § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET FESTGESETZT.

2. ABGESEHEN VON EINFRIEDUNGEN UND BAULICHEN ANLAGEN ZUR AUFNAHME VON BEWEGLICHEN ABFALLBEHÄLTERN SIND AUßERHALB DER AUSGEWIESENEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABSATZ 1 BAUNVO UNZULÄSSIG.

#### 3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3 A Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschl. der Änderungsflächen 1 + 2 wird 0,6 als maximale Geschosflächenzahl festgesetzt. Für die Berechnung der Geschosfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind (bei der Ermittlung der Geschosfläche) ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

#### 4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

4 A FÜR GARAGEN WIRD FESTGESETZT: TRAUFHÖHE MAX. 3,00 M ÜBER OBERKANTE ERSCHLIEßUNGSSTRAßE,  
DACHFORM: SATTELDACH, DACHNEIGUNG 42 - 45°,  
Hs. Nr. 1-17 (OHNE 15) DAS DACH DER GARAGE GEHT ÜBER IN DAS DACH DES WOHNHAUSES,  
Hs. Nr. 15 UND 19-26 DACHFORM SATTELDACH, DACHNEIGUNG 25° - 35°  
Hs. Nr. 18 PULTDACH, DACHNEIGUNG 25 - 30°.

4 B DOPPELGARAGEN (DGA.) MÜSSEN 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. EINFRIEDUNGEN

5 A ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG VON ÖFFENTLICHEN STRAßENVERKEHRSFÄCHEN WERDEN NUR HOLZLATTEN-(HÄNICHEL)-ZÄUNE ZUGELASSEN.

5 B FÜR HOLZLATTENZÄUNE WIRD FESTGESETZT: HÖHE MAX. 1,00 M ÜBER OBERKANTE ERSCHLIEßUNGSSTRAßE (MITTE). SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIN. 10 CM NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANTE DES ZÄUNES.

5 C ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNGEN WERDEN NUR MASCHENDRAHTZAUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,00 M ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILIEN GERINGEN QUERSCHNITTS ZUGELASSEN.

5 D SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG.

6. Äußere Gestaltung

6 A KNIESTÖCKE WERDEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,35 M GARTENSEITIG UND 0,50 M STRASSEITIG, GEMESSEN VON OK DECKE BIS OK DACHDECKUNG AN DER AUßENSEITE DER AUßENWAND, FÜR DIE HÄUSER NR. 1 - 18 ZUGELASSEN, FÜR DIE HÄUSER 19 - 26 GILT: KNIESTOCK MAX. 0,30 M AUF BEIDEN SEITEN, WENN NICHT DER DEN HÄUSERN 1 - 18 ZUGRUNDEGELEGTE HAUSTYP VERWENDUNG FINDET.

6 B DACHGAUBEN SIND WIE FOLGT ZULÄSSIG:

HAUPTBAU JEW. 1 - 4	GARTENSEITIG	2 GAUBEN F.STOCK	B=100 CM ALS	STHD. GAUBE
	STRASSEITIG	2 GAUBEN F.STOCK	B=150 CM ALS	STHD. GAUBE
NEBENBAU	GARTENSEITIG	4 GAUBEN F.STOCK	B=100 CM ALS	STHD. GAUBE
	STRASSEITIG	1 GAUBE F.STOCK	B=100 CM	STHD. JE SEITLICH
		1 GAUBE F.STOCK	B=150 CM	STHD. MITTE
	2 GAUBEN F.STOCK	B=100 CM	STHD. JE SEITLICH	

6 C DACHÜBERSTÄNDE: TRAUFEITIG MAX. 1,55 M GARTENSEITIG, 0,30 M STRASSEITIG, GIEBELSEITIG MAX. 0,20 M.

6 D DIE AUßENWÄNDE SIND ZU VERPUTZEN, PUTZART "MÜNCHNER RAUHPUTZ" (SPRITZWURF) ODER "ALTDEUTSCHER PUTZ" (KELLENPUTZ). SOGENANNT "STRUKTURPUTZE" MIT UNRUHIGEN OBERFLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

DIE WANDFLÄCHEN SIND IN ZURÜCKHALTEND GETÖNTEN FARBEN ZU STREICHEN, DIE FARBLICHE HERVORHEBUNG VON LOGGIEN, BALKONEN O.Ä. IST UNZULÄSSIG.

AUßENWANDVERKLEIDUNGEN SIND NUR MIT HOLZ ZULÄSSIG.

VORDÄCHER ÜBER HAUSEINGÄNGEN ETC. SIND NUR IN FORM EINES GENEIGTEN, ZIEGELGEDECKTEN HOLZVORDACHES ZUGELASSEN.

6 E DACHDECKUNG: ZIEGEL- ODER BETONPFANNENDECKUNG, FARBE NATURROT.

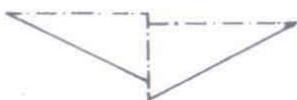
6 F GARAGEN SIND IN GESTALTUNG UND EINDECKUNG ENTSPRECHEND DEN WOHNHÄUSERN ZU ERRICHTEN.

7. STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER MÜSSEN ÜBERDACHT SEIN.

8. AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND MIN. SO VIELE BÄUME BODENSTÄNDIGER ART ZU PFLANZEN, DAß IM VERHÄLTNIß ZUR GRUNDSTÜCKSGRÖßE AUF JEDE ANGEFANGENE 200 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 1 BAUM KOMMT (ALSO Z.B. 4 BÄUME AUF EINEM GRUNDSTÜCK VOM 715 QM). DABEI SIND DIE ART. 71 FF. DES AUSFÜHRUNGSGESETZES ZUM BÜRGERLICHEN GESETZBUCH VOM 9. JUNI 1899 (GRENZABSTAND VON BÄUMEN, STRÄUCHERN USW.) ZU BEACHTEN.

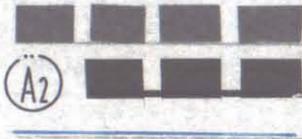
(Ä<sub>2</sub>) Für die Grundstücke im Ä<sub>2</sub> - Bereich gilt, daß im Zuge der Baueingabe Freiflächengestaltungspläne vorzulegen sind.

9.



SICHTDREIECKE SIND VON BAULICHEN ANLAGEN, BEPFLANZUNGEN UND ABLAGERUNGEN VON GEGENSTÄNDEN ÜBER 1,00 M HÖHE ÜBER STRASSEN OBERKANTE FREIZUHALTEN.

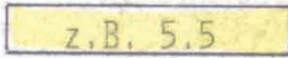
10.



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES

GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES 2. ÄNDERUNGSVERFAHRENS  
BAUGRENZE

BEGRENZUNGSLINIE FÜR ÖFFENTLICHE VERKEHRS-  
FLÄCHEN



ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN  
MIT PROFILANGABE



FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE,  
**TIEFGARAGE**



EINZUHALTENDE FIRSTRICHTUNG

z.B. - 7,5 -

MAßANGABE IN METERN



FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN,  
HIER: KINDERSPIELPLATZ



FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN,  
HIER: TRAFOSTATION

11.



ZWINGEND  
1 VOLLGESCHOß

DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG: 43 - 50°  
WANDHÖHE: MAX. 3,75 M ÜBER  
OBERKANTE ERSCHLIEßUNGSSTRAßE.



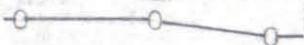
ZWINGEND:  
2 VOLLGESCHOßE

DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG: HsNr. 1-18: 43 - 45°  
HsNr. 19-26: 30 - 35°  
WENN NICHT DER DEN HÄUSERN 1-18 ZUGRUNDE-  
GELEGTE HAUSTYP VERWENDUNG FINDET,

WANDHÖHE: MAX. 8 M ÜBER  
OBERKANTE ERSCHLIEßUNGSSTRAßE.

B)

**HINWEISE**



z.B. 257

ÄNDERUNG VOM 28. 10. 1993

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMER



BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE, BEST. NEBENGEB.



VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, DIE ENTFALLEN SOLLEN

DIE MIT (E) GEKENNZEICHNETEN ÖFFENTLICHEN STRAßENVERKEHRS-  
FLÄCHEN SIND ZUR WIDMUNG ALS EIGENTÜMERWEGE IM SINNE  
DES ART. 53 C BAYER, STRAßEN-UND WEGEGESETZ VORGEGEHEN.

SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT OHNE  
ZWISCHENLÖSUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE,  
AN DIE GEMEINDLICHE KANALISATION, AN DAS STROMVER-  
SORGUNGS-UND FERNSPRECHNETZ ANZUSCHLIEßEN.

DIE BAUVORHABEN SIND KONSTRUKTIV UND HÖHENMÄßIG GEGEN DIE  
HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE ABZUSICHERN.

FÜR ZUSAMMENHÄNGENDE HAUSGRUPPEN (AUSSCHLIEßLICH BESTAND)  
SIND GEMEINSCHAFTSANTENNEN ZU ERRICHTEN.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bereich Ca der Lärmschutzzone C  
des Verkehrsflughafens München II liegt.

Im Bereich Ca ist von einem durch den Fluglärm hervorgerufenen äquivalenten Dauerschallpegel  
auszugehen, der zwischen 62 und 65 dB(A) liegt.