

NEUFAHRN
MINTRACHINGER - FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 39
M.1:1000
MIT TEIL GRÜNORDNUNGS-
PLAN

NEUFAHRN, DEN
GEMEINDE NEUFAHRN

G. MICHELS
1. BÜRGERMEISTER



| | | |
|----------|---------|---------|
| 24.02.83 | 14.5.84 | 13.3.87 |
| 26.05.83 | 28.5.84 | |
| 01.08.83 | 12.3.85 | |
| 17.04.84 | 22.7.86 | |

BECK - ENZ - YELIN
ARCH. DIPL. ING BDA
FRANZ-JOSEPHSTR. 23
8000 MÜNCHEN 40
TEL. 089/341013

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs.1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 21 Abs 3 i.V.m. Art. 7 Abs.1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl I Seite 833) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse zwingend
(§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

D Dachausbau als Vollgeschoss im Sinne des Art. 2, Abs.5 BayBO zulässig

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)

EH besondere Bauweise, nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig

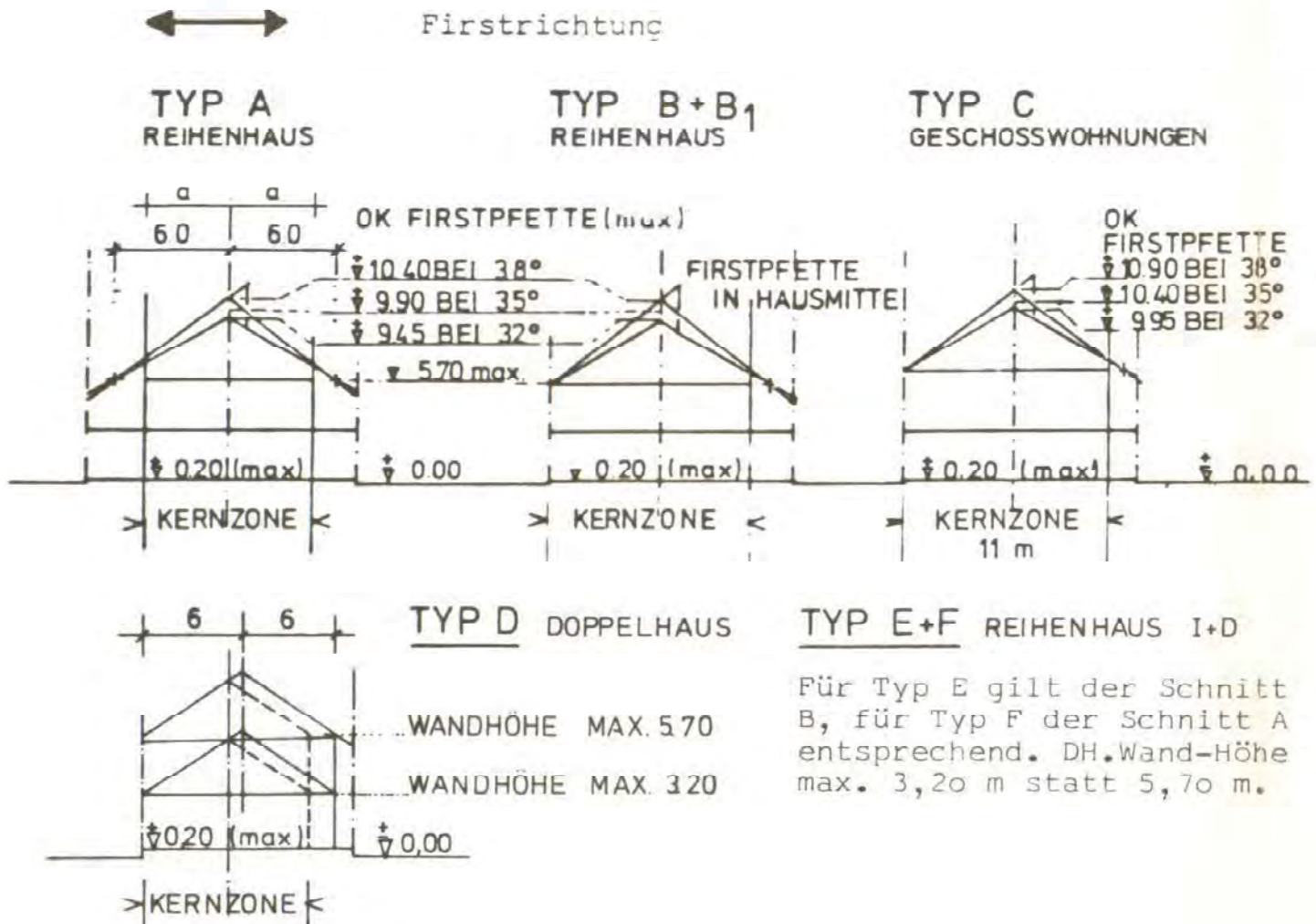
E besondere Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

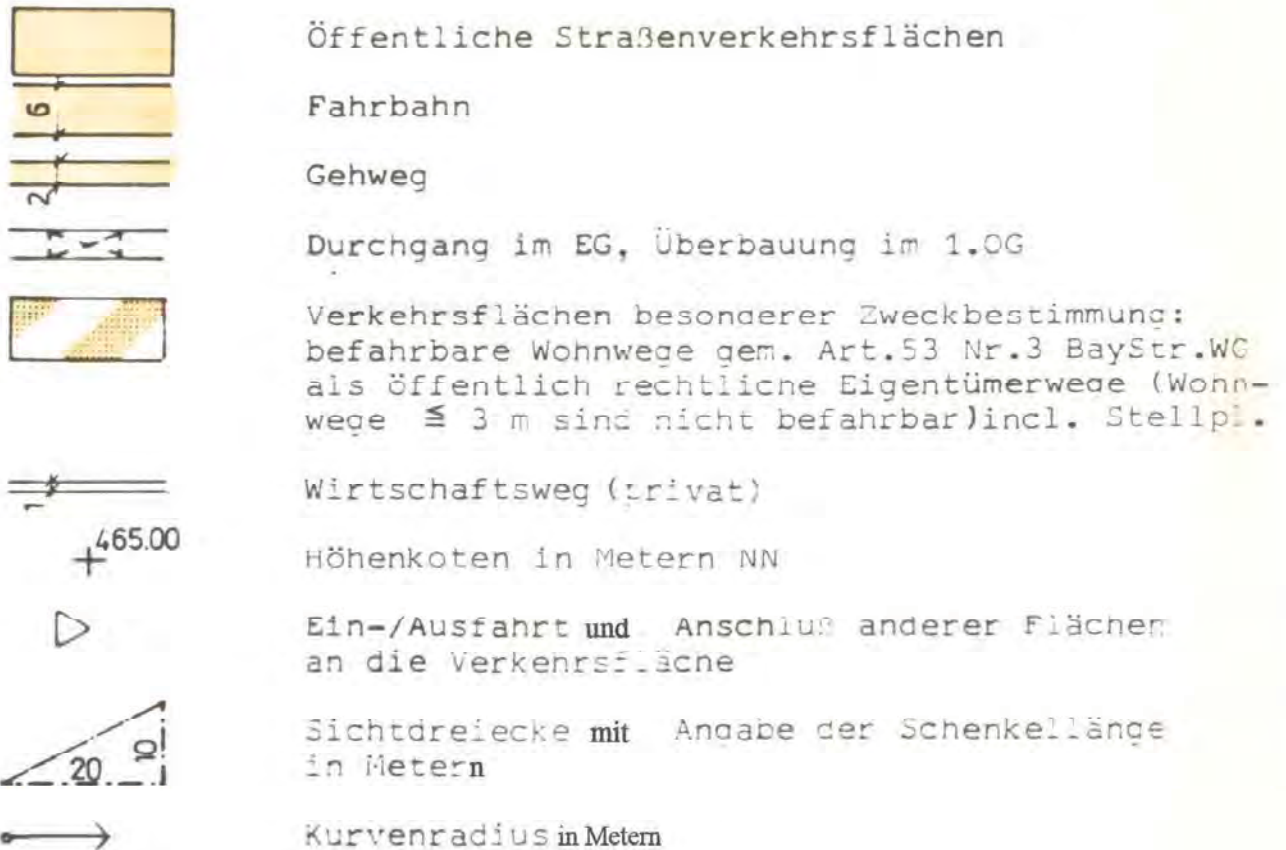
— Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

30
100 KERN ZONE
25
Die angegebene Kernzone ist zu überbauen.
Die einzelnen Flächen zwischen den Baugrenzen außerhalb der Kernzone müssen zu mind. 40 % von Bebauung freigehalten werden.

5. Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG) und Festsetzung der Haustypen



6. Die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)



7. Die öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG)



Öffentliche Grünflächen



Spielfläche gem. DIN 18034



Friedhofserweiterung

8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BBauG)



Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen



Stellplätze

TGa

Tiefgarage



Tiefgaragenrampe

9. Die Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BBauG)



Trafostation

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)



11. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)



12.



Im Bereich des Bolzplatzes ist als Schallschutz zum südlich angrenzenden Wohngebiet ein Lärmschutzwall (3,5 - 4,0 m über OK-Gelände) vorzusehen.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNV)

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nicht zulässig mit Ausnahme der Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dieses Gebietes dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Darüber hinaus sind im Bereich zwischen bebauter Kernzone und Baugrenzen zulässig (außerhalb der Baugrenzen nur in Ausnahmen): Geräteräume und Gartenlauben, Pergolen. Bewegliche Abfallbehälter sind auf dem Grundstück unterzubringen und in die baulichen Anlagen zu integrieren.

3. Bauweise

In Baugebieten mit besonderer Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände (innerhalb der überbaubaren Fläche) mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können oder mit Mauern und Pergolen o.ä. zu schließen.

4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt (Art.7 Abs.1 BayEO).

5. Abgrabungen sind unzulässig. Anböschungen sind nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig
6. Sockel
Die OK Rohfußboden darf im Erdgeschoß max. 0,20 m über der Geländeoberfläche, gemessen auf der Eingangsseite, liegen. Sockel dürfen farblich nicht abgesetzt werden.
7. Geschoßfläche
Die Flächen der Garagen sind nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen (§ 21a Abs.1 BauNVO)
8. Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind unmittelbar an der öffentlichen Erschließungsstraße unter Einhaltung eines Stauraumes von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie aus anzuordnen. Der Stauraum darf von der Straßenverkehrsfläche nicht abgetrennt werden. Stauräume zwischen öffentlichen und öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen, die mindestens 5 m betragen, gelten als Stellplätze. Für jede Wohneinheit ist 1 Garage, für jedes Reihenhaus, Einfamilienhaus bzw. jede Doppelhaushälfte zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten. Für die Reihenhäuser B1 ist jeweils 1 überdachter Stellplatz ("carport") zu errichten.
9. Dachform
Dächer sind als Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer zulässig (innerhalb einer Häuserzeile einheitlich). Für die Einfamilienhäuser westlich der Straße sind nur Satteldächer zulässig. Es wird eine Dachneigung von $35^{\circ} \pm 3^{\circ}$ festgesetzt. Benachbarte Gebäude, Nebengebäude und Garagen sind in Dachneigung, Höhe und Material aufeinander abzustimmen. Dachüberstände sind am Ortsgang mit max. 30 cm, an der Traufe mit max. 60 cm zulässig. Für Einfamilienhäuser wird eine Wandhöhe (= Schnittpunkt der äußeren Begrenzungslinie der Außenwand mit der Dachoberkante, gemessen ab OKFB Erdgeschoß) von max. 3,20 m festgesetzt. Innerhalb einer Hauszeile sind Dachgauben bzw. Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten und auszuführen. Sie sind auch in Neigung, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen. Bei Reihenhäusern ist pro Haus nur je eine Gaube bzw. ein Zwerchgiebel zulässig. Die max. Breite wird auf 1,50 m festgelegt. Für den Bereich Typ B1 und Typ D wird die Gaubenbreite mit max. 1,0 m festgesetzt. Bei versetzten Satteldächern ist die Gaube bzw. der Zwerchgiebel nur auf der höheren Dachseite möglich. Für Geschoßwohnungen mit Satteldach ist pro 7,50 m Hausbreite auf beiden Dachseiten je eine Gaube bzw. 1 Zwerchgiebel möglich (max. 2,50 m).

Dachflächenfenster von max. 0,8 qm Größe sind je 1 x pro Haus (= 7,50 m) und Dachseite möglich.

10. Dachdeckung


Für Satteldächer sind Dachpfannen mit roter Farbtonung zu verwenden.

11. Material

Für die Außenwände aller Gebäude sind Putz, Beton, weiß gestrichen, oder weiß geschlämmtes Mauerwerk zulässig. Die Ausführung der Fenster und Türen ist in Holz (natur, gebeizt, gestrichen) oder in Metall (gestrichen) zulässig.

12. Fassade
Innerhalb der Hauszeilen sind die Ecktypen besonders auszubilden. Fensterscheiben über 1,5 qm müssen unterteilt werden.
13. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung anzuschließen und zwar so, daß der erforderliche Abfluss hydraulisch erfolgt. Bauwerke, die ins Grundwasser eintauchen sind durch bauliche Maßnahmen entsprechend zu sichern. Für Bauvorhaben, die so tief ins Grundwasser eintauchen, dass das Grundwasser aufgestaut wird (Tiefgaragen) oder für erforderliche Grundwasserhaltungen, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
14. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlich-rechtlichen Eigentümerwegen durch eine Grunddienstbarkeit rechtlich abzusichern. Die Erstellung in den privaten Wohnwegen geht zu Lasten der Eigentümer.
15. Für alle Baugrundstücke im Baugebiet wird der Anschluss an die Gasversorgung und deren Benutzung zur Pflicht gemacht; ausgenommen vom Benutzungszwang sind Grundstücke mit Heizeinrichtungen, die auch ohne Anschluss an die Gasversorgung einen immisionsfreien Betrieb gewährleisten (Art. 24 Abs. 2 Nr. 3 GO).
16. Alle Wohneinheiten sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschließen. Die Errichtung eigener Fernseh- und Rundfunkantennen ist nicht zulässig.
17. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
18. Immisionsschutz ▲▲▲
Für die südl. an den Bolzplatz angrenzenden Wohnhäuser wird festgesetzt:
Auf der Nordseite dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, sondern nur Fenster für folgende Räume:
Flur und Treppenhäuser, Vorrats- und Abstellräume, Toiletten und Bäder, Küchen (keine Wohnküchen) und Hauswirtschaftsräume.

C HINWEISE

- | | |
|---|--|
| —○— | bestehende Grundstücksgrenze |
| ----- | vorgesehene Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung |
| 127 | Flurstücksnummern |
|  | vorhandene Bebauung |
| | Böschungsflächen |

Die Gemeinde empfiehlt, bei Fenstern und Außentüren ein Bau-schalldämm-Maß Rw von mind. 35 dB einzuhalten.

3b. Der abgeänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.84 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 28.05.84 gemäß § 2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom 13.7.84 bis 13.8.84 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 29.7.84 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 27.8.84 öffentlich ausgelegt.

Neufahrn, den 23.9.1986



(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Neufahrn hat in der Sitzung vom 28.6.82 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 19.8.82 ortsüblich bekannt gemacht.

Neufahrn, den 23.9.1986



..... (1. Bürgermeister)

- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom 30.8.82 bis 30.9.82 ortsüblich durch Amtsblatt/Amtsstafeln mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus Zimmer 34... öffentlich ausgelegt.

Neufahrn, den 23.9.1986



..... (1. Bürgermeister)

- 3a. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.2.83 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 17.2.83 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 28.2.83 bis 28.3.83 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 17.1.83 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.2.83 öffentlich ausgelegt.

Neufahrn, den 23.9.1986



..... (1. Bürgermeister)

3 b. s.o.

- 3c. Der abgeänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.3.85 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 12.3.85 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 10.5.85 bis 10.6.85 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 01.4.85 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 2.5.85 öffentlich ausgelegt.

Neufahrn, den 23.9.1986



..... (1. Bürgermeister)

- 4. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 22.7.85 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neufahrn, den 23.9.1986



..... (1. Bürgermeister)

- 5. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 2.12.1986 Nr. 241-462/1-1987 gem. § 11 BBauG genehmigt.

München, den 06. AUG. 1987



..... Dr. Simon
Abteilungsleiter

Regierung von Oberbayern

- 6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 19.6.1987 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 19.6.1987



.....

ÜBERSICHT M. 1:5000



Sportplatz
Sportplatz

465 b

465 a

464

467