

## Gemeinde Neufahrn



### Bebauungsplan

für das Gebiet "ehemaliges Simca - Gelände"

für die Grundstücke Fl. Nr. 710/59 TF, 776, 777 TF, 778

Die Gemeinde Neufahrn erläßt aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung.

#### A Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
MI	Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2, Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO ausgenommen Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
z.B. 680	Höchstzulässige Geschosßfläche in m <sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschoße, zwingend festgesetzt
z.B. II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
z.B. 8 m	Höchstzulässige Traufhöhe in m, ab Oberkante Gehsteig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baulinie
	Baugrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Wohnstraße gem. § 42 Abs. 4a STVO
	Straßenbegrenzungslinie
	Garage
	Einfahrt, Garagenzufahrt
	Öffentliche Grünfläche, Wegebegleitgrün
	Private Grünfläche mit Pflanzfestsetzungen
	Neu zu pflanzende Bäume lt. Gehölzliste 7.5
	Neu zu pflanzende Sträucher lt. Gehölzliste 7.6
	Neu zu pflanzende Hecken lt. Gehölzliste 7.7
	Vorgartenbereiche ohne Einfriedung
	Vorgeschriebene Firstrichtung
z.B. 7	Maßzahl in Metern
z.B. 	Kurvenradius in Metern
	Trafostation

## 1. Art der Nutzung

### 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedertes Mischgebiet MI festgesetzt.

Dabei sind für die Bereiche MI 1 und MI 2 nur Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 2, 3 und 4 BauNVO, mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Wohnungen sind mit Ausnahme solcher für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

In den mit MI 3 bezeichneten Gebieten ist nur Wohnnutzung zulässig (§ 6, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO).

## 2. Maß der Nutzung

### 2.1 Für die Bereiche MI 1, MI 2 und MI 3a wird die höchstzulässige Geschosßfläche bereichsweise festgesetzt.

Für den Bereich MI 3b wird das Maß der Nutzung durch den Umfang der Baulinien und Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Die Flächen für Garagen und Stellplätze, sowie für Garagengeschoße, bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche gem. § 21 d BauNVO unberücksichtigt.

### 2.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird für alle Gebäude in MI 1 und MI 2 mit zwei als Höchstgrenze, in den Gebieten MI 3 mit zwei zwingend festgesetzt.

### 2.3 Die höchstzulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Gehsteig, wird für die Bereiche MI 1 auf 8 m und für die Bereiche MI 2 auf 6,5 m festgesetzt. Für die Gebiete MI 1 wird gem. § 17, Abs. 3, Satz 2 BauNVO festgesetzt, daß eine größere Geschosßhöhe als 3,5 m bei der Berechnung der Baumassenzahl außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes bedingt ist.

### 2.4 Der Ausbau des Daches ist unzulässig.

## 3.0 Bauweise

Für die Gebiete MI 1, 2 und 3a wird offene Bauweise festgesetzt.

Für das Gebiet MI 3b wird besondere Bauweise festgesetzt.

## 4. Bauliche Gestaltung

### 4.1 Für die mit MI 3 bezeichneten Gebiete wird für alle Gebäude - einschließlich Garagen und erdgeschoßiger Anbauten - Satteldach mit einer Neigung von 20 - 30 Grad festgesetzt. Bei Zusammenbau auf der Grundstücksgrenze ist gleiche Dachneigung zwingend.

Für die Dachdeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden. Die Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist unzulässig, ebenso die Anordnung von Kniestöcken.

Der höchstzulässige Dachüberstand wird an der Traufe auf 60 cm, am Ortgang auf 30 cm festgesetzt.

### 4.2 Für die Außenwandflächen aller Gebäude im MI 3 ist heller oder weißer Putz und naturfarben behandeltes Holz zu verwenden.

Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig; ebenso die Verwendung von Kunststoffplatten und Strohmatten als Sichtschutz.



- 4.3 Bei allen Gebäuden im MI 3 darf die Oberkante Kellerdecke max. 50 cm über der fertigen Gehsteig-, bzw. Wohnstraßenoberkante liegen.
- 4.4 Für die MI 1 und MI 2 bezeichneten Gebiete wird für alle Gebäude Satteldach mit flacher Neigung festgesetzt.

## 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise in den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Gebieten innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 5.2 Lagerplätze als selbständige Anlagen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen in zugelassenen Betrieben dürfen nur innerhalb der Baugrenzen eingerichtet werden.
- 5.3 Garagen und Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken, auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den mit MI 3 bezeichneten Gebieten kann der Vorplatz vor der Garage als Stellplatz genutzt werden.
- 5.4 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für die mit MI 1, und MI 2 bezeichneten Bereiche errechnet sich nach den Stellplatzrichtzahlen (MABL. Nr. 6/1978 vom 12. 2. 1978).  
In den mit MI 3 bezeichneten Gebieten sind je Hauseinheit eine Garage und ein Stellplatz auf privatem Grund vorzusehen. Für jede Einliegerwohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz notwendig.

## 6. Einfriedungen

- 6.1 Soweit keine Festsetzungen durch Planzeichen getroffen sind, gelten die Vorschriften der gemeindlichen Zaunsatzung.

## 7. Landschaft und Grünordnung

- 7.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitgehend zu erhalten. Abgrabungen sind unzulässig.  
Erdaufhäufungen sind nur in Form bepflanzter Wälle als Lärmschutz entlang der Bahnlinie zulässig.
- 7.2 Die mit Pflanzgebot festgesetzten privaten Grünflächen sind zusätzlich zu den im Plan dargestellten Bäumen, mit Sträuchern lt. Gehölzliste zu gestalten.
- 7.3 In den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Gebieten sind PKW - Stellplätze durch Laubbäume lt. Gehölzliste zu untergliedern.
- 7.4 Die un bebauten Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für Geh-, Fahr-, Lagerflächen und Stellplätze erforderlich sind - zu begrünen.
- 7.5 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

Bäume entlang öffentlicher Straßen und Wege, Alleebäume,

Arten	A = Acer platanoides	- Spitzahorn
	S = Sorbus intermedia	- Mehlbeere
	T = Tilia tomentosa	- Silberlinde

Pflanzqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche  
3 - 4 x v., aus extra weitem Stand STU 18 - 20

Bäume innerhalb geschlossener Strauchpflanzungen an der West-, Nord- und Ostgrenze des Baugebietes

Arten	<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
	<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	-	Roterle
	<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke
	<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
	<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	gemeine Eberesche
	<i>Sorbus intermedia</i>	-	Mehlbeere
	<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Pflanzqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche  
3 - 4 x v., aus extra weitem Stand STU 16 - 18,  
Anzahl nach Baugebäudeplan.

Bäume in privaten Grünflächen und Hausgärten

In privaten Hausgärten sollen vorwiegend Obst- und Nußgehölze gepflanzt werden.

Darüberhinaus gelten folgende Festsetzungen:

Arten	<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
	<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke
	<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
	<i>Prunus avium "Plena"</i>	-	Vogelkirsche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	gemeine Eberesche

Pflanzqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche, 2-3xv. STU 12 - 14

7.6 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Sträucher, innerhalb der geschlossenen Strauchpflanzungen an der West-, Nord- und Ostgrenze des Baugebietes gelten folgende Festsetzungen:

	<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
	<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
	<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
	<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
	<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
	<i>Spiraea x vanhouttei</i>	-	Prachtspiere
	<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualifikation: Sträucher, 2 x v. o. B., 80 - 175, je nach Art.  
Anzahl: 1 Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup>.

7.7 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Hecken im Bereich der Vorgärten gelten folgende Festsetzungen:

	<i>Ligustrum vulgare "Lodense"</i>	Zwerg-Liguster
	<i>Rosa rugosa "Moje Hammarberg"</i>	Apfelrose
	<i>Spiraea nipponica</i>	Strauch-Spiere

Pflanzqualifikation: 2 x v. o. B., 50 - 125, je nach Art  
Anzahl: 4 - 6 Pflanzen pro lfm.



- 7.8 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbauanträge für in den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Gebieten zu errichtende Gebäude Bepflanzungspläne, zur Genehmigung vorzulegen.
- 7.9 Im Bebauungsplangebiet sind sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Antennenanschluß zu verkabeln. Einzelantennen sind nicht zulässig. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.

C Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenze  
 —○×○— Aufzuhebende Grundstücksgrenze  
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 z.B. 777 Flurnummer

D Hinweise

- 1 Gemäß dem Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27. 7. 1984 Nr. 8455 - 632 - 14588 liegt das Planungsgebiet innerhalb des Lärmschutzbereiches des geplanten Verkehrsflughafens München, am Standort Erding Nord / Freising. Die Bauwerber werden auf die zu erwartende Belästigung hingewiesen. Die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen wird im Sinne von § 9 Abs. 3 BBauG und gem. Art. 18 Abs. 2 Satz 1 BayBO bei den Baugenehmigungsverfahren zur Auflage gemacht. Ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für alle Außenbauteile ist ausreichend.
- 2 Da mit einem zeitweisen Ansteigen des Grundwasserstandes bis auf weniger als drei Meter unter Gelände zu rechnen ist, haben die Bauwerber eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereinbrüche zu treffen.
- 3 Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Ausgenommen sind nur Grundstücke mit Heizeinrichtungen, die einen emissionsfreien Betrieb gewährleisten.
- 4 Mögliche Baukörper- und Dachformen, sowie Typengrundrisse für die Wohnbebauung sind im Gestaltungsvorschlag (Anlage 3.1) dargestellt.

Neufahrn, den 14. 8. 86  
 i. V.

  
 (2. Bürgermeister)

F      Verfahrensvermerke

1.      Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.2.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht am 1.3.84.



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7.4.86 wurde mit der Begründung gem. 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.4.86 bis 26.5.86 öffentlich ausgelegt.

Neufahrn, den 17.11.86

.....  
(1. Bürgermeister)

2.      Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.7.86 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 7.4.86 als Satzung beschlossen.



Neufahrn, den 17.11.86

.....  
(1. Bürgermeister)

3.      Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.1.87 Nr. 21.433.1.FS.4-13 gem. § 11 BBauG genehmigt.



München, den 26. MAI 1987

.....

(i. A.) Simon  
Stellungsdirektor

**Regierung von Oberbayern**

4.      Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 16.4.87 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

~~Der genehmigte Bebauungsplan wurde vom ..... bis ..... gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.~~



Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neufahrn, den 21.4.87

.....  
(1. Bürgermeister)

Planverfasser:  
Bebauungsplan  
Detlef Schreiber  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister,  
Architekt BDA / DWB  
Südliche Auffahrtsallee 34,  
8000 München 19

Grünordnungsplan  
Hans Bauer  
Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt  
Nordring 8, 8051 Marzling

München, 30. Januar 1985

geändert gem. **Beschluß des Gemeinderates** vom 1. 4. 1985, vom 22.7.1985  
vom 28.8.1985, vom 7.4.1986