



**Gemeinde Neufahrn**  
 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41  
 für das Gebiet "ehemaliges Simca - Gelände"  
 für die Grundstücke Fl. Nr. 710/59 TF, 776, 777 TF, 778

Die Gemeinde Neufahrn ändert 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 7.4.1985... und beschließt die Änderung als Satzung.

**A Festsetzung durch Planzeichen**

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- 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 Geschosshöhe in m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen
- z.B. 11 Zahl der Vollgeschosse, zwingend festgesetzt
- 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/Stellplatz
- 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. 2 m Maßzahl in Metern
- z.B. 1 m Kurvenradien in Metern
- Trafostation

**B Festsetzungen durch Text**

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 Geschosshöhe 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 Garagenschöpfe, bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe 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 Geschosshöhe 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 erdgeschößiger 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 Dachrisen ist unzulässig, ebenso die Anordnung von Kniestöcken. Der höchstzulässige Dachüberstand wird an der Traufe auf 60 cm, am Ortsgang auf 30 cm festgesetzt.
  - 4.2 Für die Außenwandflächen aller Gebäude im MI 3 ist heller oder weißer Putz und naturfarbenes behandeltes Holz zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder abbestemungsbundenen Stoffen sind nicht zulässig; ebenso die Verwendung von Kunststoffplatten und Strahmatten 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 selbständige 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. Erdauffüllungen 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 unbebauten 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, Alleeebäume,  
 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 Bebauungsplangebietes
- |       |                   |                     |
|-------|-------------------|---------------------|
| Arten | Acer campestre    | - Feldahorn         |
|       | Acer platanoides  | - Spitzahorn        |
|       | Alnus glutinosa   | - Roterle           |
|       | Betula pendula    | - Sandbirke         |
|       | Carpinus betulus  | - Hainbuche         |
|       | Quercus robur     | - Stieleiche        |
|       | Sorbus aucuparia  | - gemeine Eberesche |
|       | Sorbus intermedia | - Mehlbeere         |
|       | Tilia cordata     | - Winterlinde       |
- Pflanzqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche  
 3 - 4 x v., aus extra weitem Stand STU 16 - 18, Anzahl nach Bebauungsplan.
- Bäume in privaten Grünflächen und Hausgärten
- In privaten Hausgärten sollen vorwiegend Obst- und Nußgehölze gepflanzt werden. Darüberhinaus gelten folgende Festsetzungen:
- |       |                      |                     |
|-------|----------------------|---------------------|
| Arten | Acer campestre       | - Feldahorn         |
|       | Betula pendula       | - Sandbirke         |
|       | Carpinus betulus     | - Hainbuche         |
|       | Prunus avium "Plena" | - Vogelkirsche      |
|       | Sorbus aucuparia     | - 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 Bebauungsplangebietes gelten folgende Festsetzungen:
- |  |                      |                         |
|--|----------------------|-------------------------|
|  | Carpinus betulus     | - Hainbuche             |
|  | Cornus mas           | - Kornelkirsche         |
|  | Cornus sanguinea     | - Roter Hartriegel      |
|  | Corylus avellana     | - Haselnuß              |
|  | Crataegus monogyna   | - Weißdorn              |
|  | Euonymus europaeus   | - Pfaffenhütchen        |
|  | Ligustrum vulgare    | - Liguster              |
|  | Lonicera xylosteum   | - Gemeine Heckenkirsche |
|  | Rosa canina          | - Hundrose              |
|  | Salix caprea         | - Salweide              |
|  | Spiraea x varhoustei | - Prachtspiree          |
|  | Viburnum opulus      | - 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:
- |  |                               |                |
|--|-------------------------------|----------------|
|  | Ligustrum vulgare "Lodense"   | Zwerg-Liguster |
|  | Rosa rugosa "Moje Hammarberg" | Apfelrose      |
|  | Spiraea nipponica             | Strauch-Spiree |
- 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 Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.
- C Hinweise durch Planzeichen**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurnummer
- D Hinweise**
- 1 Gemäß dem Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27. 7. 1984 Nr. 8455 - 632 - 14588 liegt das Plangebiet innerhalb des Lärmschutzbereiches des geplanten Verkehrsflughafens München, am Standort Erding Nord / Freising. Die Bauwerber werden auf die zu erwartende Belastigung 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 Grundwasserereintrüche 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 Typgrundrisse für die Wohnbebauung sind im Gestaltungsvorschlag (Anlage 3.1) dargestellt.

- F Verfahrensvermerke**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.5.1987 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
  2. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 19 BBauG wurde in der Zeit vom 9.6.1987 bis 23.6.1987 durchgeführt.
  3. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.6.1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 14.5.87 als Satzung beschlossen.
  4. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 24.3.1988 gem. § 13 BauGBortsüblich bekannt gemacht. Der genehmigte Bebauungsplan wurde vom ..... bis ..... gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGBrechtsverbindlich.
- Neufahrn, den 19.3.1988  
 (1. Bürgermeister)
- Neufahrn, den 24.3.1988  
 (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
1. Änderung des Bebauungsplanes vom 14.5.1987