

GEMEINDE NEUFARN BEI FREISING
BEBAUUNGSPLAN NR. ~~45~~ „AN DER DIETERSHEIMER STRASSE“
46

geändert am
16. 2. 1987

FRITZ HUBERT · DIPL. ING. ARCH. BDA / DWB
8000 MÜNCHEN 40 MARSCHALLSTR 1A TEL 089/39 68 67

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

zB GF1050 ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

z B ① ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

+ D ALS VOLLGESCHOSS GEM. ART. 2 ABS. 4 BAYBO
AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 BAUGRENZE

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

zB 4,0 MASSZAHL (Z.B. 4,00 METER)

 PRIVATE STELLPLATZFLÄCHE

 TIEFGARAGENFLÄCHE

5. SONSTIGES



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



TG-EINFAHRT



FIRSTRICHTUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

6. GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT RASENANSAAT



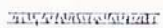
ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND



UMZUPFLANZENDER BAUMBESTAND



NEUZUPFLANZENDE BÄUME



ABPFLANZUNG DER PRIVATEN BEREICHE
DURCH HECKEN

B. HINWEISE



NEBENGEBÄUDE (VORHANDEN)



ABZUBRECHENDES GEBÄUDE



VORGESCHLAGENE SITUIERUNG DER BAUKÖRPER

104

FLURNUMMER

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE NEUFAHRN ERLÄBT AUFGRUND DER §§ 2, ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG), ART. 23, 24 ABS. 1 NR. 3 DER GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), ART. 89 ABS. 1 ZIFFER 10 UND ART. 91 ABS. 4 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.6.1961 (GVBL.S.161) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBL.I.S.833), DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG,

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 DAS GEBIET INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT.
- 1.2 IM TEILBEREICH A IST LADENNUTZUNG ZULÄSSIG, DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENST. DIE NETTOVERKAUFSFLÄCHE DARF EINE GRÖSSE VON 600 M² NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 1.3 IM TEILBEREICH B SIND NUR WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.
- 1.4 NEBENANLAGEN NACH § 14 BAUNVO, 1 UND 2 SIND NICHT ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DIE ANGEgebenEN GESCHOSSFLÄCHEN SIND HÖCHSTWERTE, SIE DÜRFEN AUCH DURCH ZUSÄTZLICHE DACHGESCHOSSAUSBAUTEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3. GESTALTUNG

- 3.1 DIE DACHFORM WIRD ALS SATTELDACH FESTGESETZT, DIE ANGEgebenEN FIRSTRICHTUNGEN SIND FESTGESETZT.
- 3.2 DIE DACHNEIGUNGEN SIND ZWISCHEN 25° UND 35° ZULÄSSIG. ANDERE DACHNEIGUNGEN SIND NUR IN AUSNAHMEFÄLLEN ZULÄSSIG, SOFERN SIE GESTALTERISCH UNBEDENKLICH ERSCHEINEN.
- 3.3 ALS DACHDECKUNG SIND NUR DECKUNGEN MIT ROTEN DACHZIEGELN ZULÄSSIG.
- 3.4 TRAUFÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 60 CM ZULÄSSIG. FIRSTÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 30 CM ZULÄSSIG.

- 3.5 DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 3.6 STEHENDE EINZELGAUBEN SIND ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER GEBÄUDEKANTE DARF 1,50 M NICHT UNTERSCHREITEN. DER MINIMALE ABSTAND UNTEREINANDER BETRÄGT 2,0 M.
- 3.7 UNGETEILTE DACHFLÄCHENFENSTER ÜBER 0,5 M² SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 3.8 KNIESTOCKHÖHE IST BIS MAX. 30 CM ZULÄSSIG.
- 3.9 FÜR DIE GEBÄUDE IST MASSIVBAUWEISE FESTGESETZT. DIE AUSSENWANDFLÄCHEN SIND ZU VERPUTZEN UND IN HELLEN FARBTÖNEN ZU STREICHEN. IM TEILBEREICH A SIND DIE AUSSENWANDFLÄCHEN ZU GLIEDERN.
- 3.10 IM TEILBEREICH A SIND ANDERE KONSTRUKTIONSARTEN ZULÄSSIG, SOFERN SIE GESTALTERISCH UNBEDENKLICH ERSCHEINEN.
- 3.11 IM TEILBEREICH B IST EIN SOCKEL ZULÄSSIG. ER DARF DIE HÖHE VON 20 CM NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 3.12 IM TEILBEREICH B SIND LIEGENDE FENSTERFORMATE NICHT ZULÄSSIG.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

FÜR DIE BEFAHRBAREN UND GEMISCHT GENUTZTEN ERSCHLIESSUNGSWEGE SOWIE FÜR DIE STELLPLÄTZE WERDEN FOLGENDE MATERIALIEN FESTGESETZT: NATUR- ODER BETONSTEINPFLASTER, KLINKER ODER BITUMENGEBUNDENE EINSTREUDECKE BZW. MASTIX-DECKE. DIE WEGE SIND NIVEAUGLEICH ZU BAUEN.

5. GRÜN-FREIFLÄCHEN

5.1 BAUMPFLANZUNGEN

A = ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN

C = CRATEAGUS LAECIGATA - ROT-DORN

S = SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE

O = OBSTBÄUME

PFLANZQUALIFIKATION: HOCHSTÄMME ODER STAMMBÜSCHE, 3 - 4 X V., MIT ARTENTYPISCH AUSGEBILDETER KRONE, STU 18 - 20 ODER STU 20 - 25.

5.2 HECKENPFLANZUNG

ACER CAMPESTRE	- FELDAHORN
CORNUS MAS	- KORNELKIRSCH
CHAENOMELES LAGENARIA	- SCHEINQUITTE
CARPINUS BETULUS	- HAINBUCH
CRATAEGUS COCCINEA	- SCHARLACH-DORN
LIGUSTRUM VULGARE	- LIGUSTER
MALUS SARGENTII	- ZIERAPFEL
ROSA RUBIGINOSA	- WEINROSE

PFLANZQUALIFIKATION: STRÄUCHER, 2 x v., 50 - 150
JE NACH DER ART, 3 - 6 PFLANZEN PRO LAUFENDER
METER, DIE HECKEN DÜRFEN FREIWACHSEND ODER GE-
SCHNITTEN SEIN.

5.3 EINFRIEDUNGEN VON GÄRTEN SIND ALS STAKETENZAUN
ODER ALS HECKE AUSZUFÜHREN, MASSIVE EINFRIEDUNGEN,
MASCHENDRAHTEINFRIEDUNGEN OHNE BEPFLANZUNG UND
JÄGERZÄUNE SIND NICHT ZULÄSSIG, HÖHE DER EIN-
FRIEDUNGEN: 80 - 100 CM.

5.4 IM BEREICH VON GRÜNFLÄCHEN AUF TIEFGARAGEN WIRD
FOLGENDER AUSBAU FESTGESETZT: AB OK-SCHUTZESTRICH
10 CM FILTERSCHICHT, DARAUFG 40 - 50 CM OBERBODEN.

5.5 IM RAHMEN VON EINZELBAUAUFTRÄGEN IN DEN TEILBE-
REICHEN A UND B SIND FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE
ZUR GENEHMIGUNG VORZULEGEN.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 IM KÜHLMASCHINENRAUM (KOMPRESSORENRAUM) DÜRFEN KEI-
NE FENSTER UND NACH AUBEN FÜHRENDE TÜREN ERRICHTET
WERDEN.

6.2 DIE KOMPRESSOREN SIND LÄRM- UND SCHWINGUNGSISO-
LIERT DURCH EINE FACHFIRMA AUFZUSTELLEN, DIE AB-
UND ZULEITUNGEN VON UND ZU DEN KOMPRESSOREN SIND
SO ZU INSTALLIEREN, DAB KÖRPERSCHALLBRÜCKEN AN BÖ-
DEN, WÄNDEN UND DECKEN AUSGESCHLOSSEN SIND.

6.3 SOWOHL IN DIE ZULUFT- ALS AUCH IN DIE ABLUFTÖFFNUNG
DES KOMPRESSORENRAUMES SIND AUSREICHEND DIMENSIO-
NIERTE SCHALLDÄMPFER EINZUBAUEN, D.H. DER IN 1 M
ENTFERNUNG VON DER ABLUFT- UND DER ZULUFTÖFFNUNG
GEMESSENE SCHALLDRUCKPEGEL DARF 35 DB (A) NICHT
ÜBERSCHREITEN.

- 6.4 DIE VENTILATOREN DER LÜFTUNGSANLAGE DES LEBENS-
MITTELMARKTES SIND LÄRM- UND SCHWINGUNGSISOLIERT
DURCH EINE FACHFIRMA AUFZUSTELLEN. ES SIND LAUF-
RUHIGE VENTILATOREN ZU VERWENDEN.
DIE LUFTLEITUNGEN DER LÜFTUNGSANLAGE SIND MIT DEN
VENTILATOREN MITTELS ELASTISCHER ZWISCHENSTÜCKE
(Z.B. SEGELTUCHSTUTZEN UND DGL.) ZU VERBINDEN, DA-
MIT DIE WEITERLEITUNG VON KÖRPERSCHALL UNTERBUNDEN
WIRD. DIE LUFTLEITUNGEN SELBST SIND ELASTISCH MIT
DEM MAUERWERK BZW. DECKEN ZU VERBINDEN.
- 6.5 DER 1 M-SCHALLDRUCKPEGEL AN DEN ZU- UND ABLUFT-
ÖFFNUNGEN DER LÜFTUNGSANLAGE DARF 35 DB (A) NICHT
ÜBERSCHREITEN.
- 6.6 DURCH SCHALLPEGELMESSUNGEN IST ZU ÜBERPRÜFEN, OB
DIE AUFLAGEN 6.3 UND 6.5 ERFÜLLT WERDEN. HIERZU
HAT DER BAUWERBER SPÄTESTENS 1 WOCHE NACH INBE-
TRIEBNAHME DES LEBENSMITTELMARKTES BEI DER IMMISSI-
ONSSCHUTZBEHÖRDE DES LANDRATSAMTES FREISING EINEN
ENTSPRECHENDEN ANTRAG ZU STELLEN.
- 6.7 DIE ABLUFT DER LÜFTUNGSANLAGE SOWIE DIE RAUCHGASE
DER GASBEFEUERTEN HEIZUNGSANLAGE SIND ÜBER ABLUFT-
BZW. RAUCHGASKAMINE, DIE DEN DACHFIRST DES GEBÄU-
DES UM MIND. 1 M ÜBERRAGEN, SENKRECHT INS FREIE
ABZUFÜHREN. EINE ABDECKUNG DIESER KAMINE IST NICHT
ZULÄSSIG. GEGEN REGENEINFALL KÖNNEN SOG. DEFLEK-
TOREN ANGEBRACHT WERDEN.
- 6.8 SÄMTLICHE ANLIEFERUNGS- UND ENTLADEVORGÄNGE DÜRFEN
NUR WERKTAGS ZWISCHEN 7.00 UHR MORGENS UND 19.00
UHR ABENDS DURCHGEFÜHRT WERDEN. AN SONN- UND FEIER-
TAGEN SIND ARBEITEN GENERELL UNZULÄSSIG.
- 6.9 DIE ABFÄLLE DES LEBENSMITTELMARKTES SIND IN GE-
SCHLOSSENEN BEHÄLTNISSEN, DIE IN EINEM ÜBERDACHTEN
GEBÄUDE UNTERZUBRINGEN SIND, ZU LAGERN.
DAS LEERGUT DARF NUR INNERHALB DES GEBÄUDES - JE-
DOCH ZU KEINEM ZEITPUNKT AUßERHALB IM FREIEN ABGE-
STELLT WERDEN.

HINWEISE

- 7.1 ZUR LUFTREINHALTUNG WERDEN UMWELTFREUNDLICHE FEUERUNGSANLAGEN EMPFOHLEN.
- 7.2 MIT BELÄSTIGUNG DURCH FLUGLÄRM IST IM FALLE DER VERWIRKLICHUNG DES FLUGHAFENS MÜNCHEN II ZU RECHNEN.

BEBAUUNGSPLAN

VERFAHREN

Der Bebauungsplanentwurf
mit Begründung wurde gem.
§ 2a Abs. 6 BBauG vom
 bis in
Neufahrn ausgelegt.

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Neufahrn hat
mit Stadtratsbeschluß vom
 den Bebauungs-
plan gem. § 10 BBauG als
Satzung beschlossen.

Neufahrn, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

Die Genehmigung des Bebau-
ungsplanes wurde am
durch ortsüblich
bekanntgemacht. Mit dieser
Bekanntmachung wird der Be-
bauungsplan gemäß § 12 BBauG
rechtsverbindlich.

Neufahrn, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

ABLAUF

Entwurf

Hubert

22.05.1986