


# BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET LOHWEG/GANGHOFER STRASSE

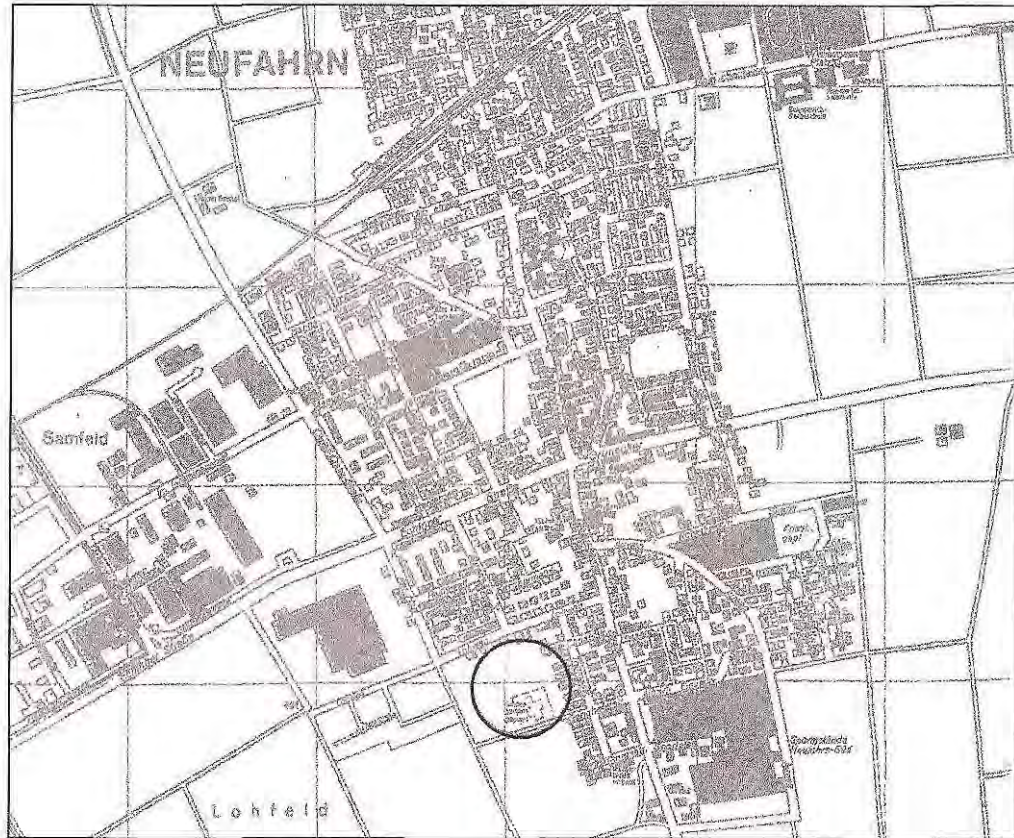
1. ÄNDERUNG DES BBP NR. 51 (EHM. "KINDER-  
GARTEN AN DER GANGHOFER STR.") IN NEUFAHRN

Plandatum: 31.08.1998

PROJECT GMBH  
Planungsgesellschaft  
Dipl.-Ing. Raichle - Brodt - RUF  
Freie Architekten BDA  
Ruiter Str. 1  
73734 Esslingen  
Telefon 0711/345 85-0  
Telefax 0711/345 85-70

31.8.98   
(Datum, Unterschrift)

# ÜBERSICHTSPLAN



# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts.  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 vom Frühjahr 91)

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschosszahl/max. Gebäude- Traufhöhe
zulässige Grundfläche	zulässige Geschossfläche
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)



Gehweg  
Strassenverkehrsfläche  
Fahrbahn (§ 9(1)11 BauGB)



Flächen für das Parken von  
Fahrzeugen (§ 9(1)11 BauGB)



Verkehrsfläche bes. Zweck  
(§ 9(1)11 BauGB)  
Mischfunktionsfläche

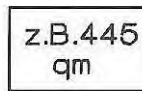


Strassenbegrenzungslinie auch  
gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)



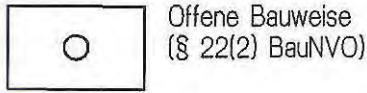
Zahl der Vollgeschosse  
(Obergrenze)  
(§ 16(4) 20 BauNVO)



max. Geschossfläche  
pro Baufeld



Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB)



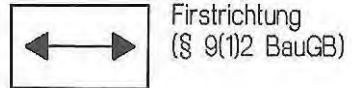
Offene Bauweise  
(§ 22(2) BauNVO)



Baugrenze  
(§ 23 BauNVO)

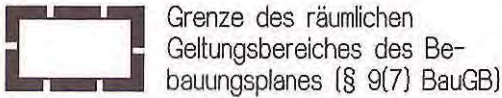


Baulinie  
(§ 23 BauNVO)

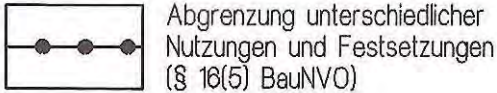


Firstrichtung  
(§ 9(1)2 BauGB)

Weitere Festsetzung



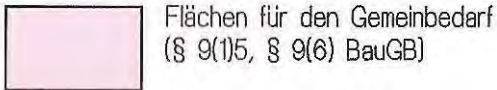
Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des Be-  
bauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



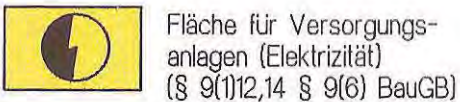
Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzungen und Festsetzungen  
(§ 16(5) BauNVO)



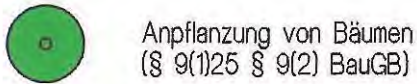
Hinweis:  
Grundstücksgrenzen  
unverbindlich



Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9(1)5, § 9(6) BauGB)

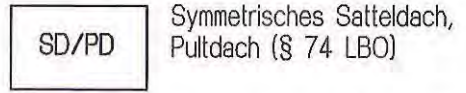


Fläche für Versorgungs-  
anlagen (Elektrizität)  
(§ 9(1)12,14 § 9(6) BauGB)



Anpflanzung von Bäumen  
(§ 9(1)25 § 9(2) BauGB)

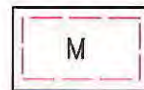
Hinweis  
Grenze des Bebauungsplanes  
Nr.51 "Kindergarten an der  
Verlängerung der Ganghoferstr."



Symmetrisches Satteldach,  
Pultdach (§ 74 LBO)



Umgrenzung von Flächen für Stell-  
plätze(ST), Carports u. Garagen(GA)  
(§ 9(1)4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für  
Wertstoff u. Abfallbehälter  
(§ 9(1)4 und 22 BauGB)



Private Grünflächen  
(§ 9(1)15 BauGB)



Erhaltung von Bäumen  
(§ 9(1)25 § 9(2) BauGB)

# NUTZUNGSSCHABLONEN

(A)

WA	II
s.I.2.2. d.Fests. d.Text	max. Geschossfläche pro Baufeld 237 qm
a	SD 10-15° (Im eingeschossigen Teil auch PD 3-8° zulässig)

(B)

WA	II
s.I.2.2. d.Fests. d.Text	max. Geschossfläche pro Baufeld 452 qm
o	SD 35-40°

(C)

WA	II
s.I.2.2. d.Fests. d.Text	max. Geschossfläche pro Baufeld 342 qm
o	SD 35-40°

(D)

WA	II
s.I.2.2. d.Fests. d.Text	max. Geschossfläche pro Baufeld 345 qm
o	SD 35-40°

(E)

WA	II
s.I.2.2. d.Fests. d.Text	max. Geschossfläche pro Baufeld 217 qm
a	SD 10-15° (Im eingeschossigen Teil auch PD 3-8° zulässig)

(F)

WA	II
s.I.2.2. d.Fests. d.Text	max. Geschossfläche pro Baufeld 345 qm
o	SD 35-40°

# TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V. m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO in der Fassung vom 04.08.1997, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) und der der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) diesen geänderten Bebauungsplan als

## SATZUNG

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

### I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
entsprechend Planeinschrieb.

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Einrichtungen nach § 4 (2) 2 sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)**  
entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)  
entsprechend Planeinschrieb.

2.2 Grundflächen (§ 19 (4) 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche ist durch die Bahnliesen und Baugrenzen bestimmt.

2.3 Geschoßflächen (§ 20 (2) BauNVO)  
entsprechend Planeinschrieb. Angegeben ist jeweils die maximal zulässige Geschoßfläche pro Baufeld.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (4) und 18 (1) BauNVO)  
Für alle Gebäude wird die Wandhöhe auf max. 6,20 m, für Garagen und Carports auf max. 3,0 m beschränkt. Dabei wird die Wandhöhe als Maß zwischen der Höhe der öffentlichen Fläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Gebäudes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Gebäudes jeweils senkrecht zum Hausgrund festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite maßgebend.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNV)**

3.1 Offene Bauweise in den Baufeldern B, C, D und F.

3.2 Abweichende Bauweise in den Baufeldern A und E. Wie offene Bauweise, jedoch ist im Bereich der festgesetzten Baulinien einseitiger Grenzbau zulässig.



## 4. Sonstige Festsetzungen

### 4.1 Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In allen Winkelhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Wohneinheiten auf jeweils eine Wohneinheit beschränkt.

### 4.2 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen und nur in den überbaubaren Flächen – auch integriert in das Gebäude – sowie in den mit ST/GA gekennzeichneten Bereichen zulässig, wobei in den mit ST gekennzeichneten Bereichen nur Stellplätze, in den mit GA gekennzeichneten Bereichen auch Carports- und Garagen zulässig sind.

Im Baufeld B ist bei Reihemittelhäusern je 1 Carport auf der mit ST gekennzeichneten Fläche zulässig.

In den Planstraßen A, B, B1 und B2 sind 2 Stellplätze je Wohneinheit, in der Planstraße A 1 3 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Garagenvorplätze mit mindestens 5,0 m Tiefe werden als Stellplatz anerkannt. Garagen mit automatischem Türöffner sind mit Mindestabstand von 1,50 m von Vorderkante Bordstein der öffentlichen Erschließung zulässig, sonst ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 19.02.1990.

### 4.3 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies- und Rasengittersteine zulässig. Darüberhinaus sind Naturstein- und Betonsteinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mind. 0,5 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind. Es wird zudem darauf hingewiesen, daß aufgrund der Bodenverhältnisse die Versickerung auch über Bodenabläufe gewährleistet werden kann.

### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB und Art 91 (1) 3 BayBO)

#### 4.4.1 Stellflächenbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB)

An den öffentlichen Stellplätzen sind hochstämmige Bäume der Arten *Corylus colurna* oder *Carpinus betulus* als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterpflanzung ist mit folgenden Arten vorzunehmen:

Potentilla i.S.	-	Fingerstrauch
Alchemilla	-	Frauenmantel
Geranium i.S.	-	Storchschnabel
Carex	-	Segge
Verbascum	-	Königskerze

#### 4.4.2 Fassaden- und Mauerwerksbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB)

Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>, Brandwände, Einfriedungsmauern, ggf. auch Zäune sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 4.4.3 Eingrünung von Müllstandplätzen (§ 9 (1) 25 BauGB und § 91 (1) 3 BayBO)

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit einer Pergola, die mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen zu bepflanzen ist, oder mit einer schnittverträglichen Hecke dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



4.4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)  
 In den Privatgärten sind alle grünlaubigen, standortgerechten u. standortheimischen Laubgehölze zulässig. In den nicht überbaubaren Fläche sind pro Grundstück 1 Obstbaum oder 1 kleiner Laubbaum zu pflanzen.

In den privaten Gärten sind an den Grenzen zur öffentlichen Erschließung und zur freien Landschaft frei wachsende Hecken aus standortgerechten Laubsträuchern zu pflanzen.

Als Bäume sind zu verwenden:

Obstgehölze	-	nach Wahl
Fraxinus excelsior	-	Esche
*Sorbus aria	-	Mehlbeere
*Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Sandbirke
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Die mit \* gekennzeichneten Arten sind aufgrund der Feuerbrandgefahr nur vereinzelt zu verwenden.

Als Straucharten sind zu verwenden:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Bluthartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum i.S.	-	Liguster
Euonymus i.S.	-	Pfaffenhütchen
Salix rosmarinifolia	-	Schmalblättrige Weide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Berberis thunbergii	-	Berberitze
Buddleia i.S.	-	Schmetterlingsstrauch
Prunus spinosa	-	Schlehe
Prunus padus	-	Traubenkirsche
*Chaenomeles i.S.	-	Scheinquitte
Syringa vulgaris	-	Flieder
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Ribes spec.	-	Johannisbeer

4.4.5 Die im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit einheimischen Blumen und Sträuchern zu bepflanzen.



## II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 91 BayBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 (1) 1 BayBO)

#### 1.1 Dachgestaltung

##### 1.1.1 Satteldächer

Satteldächer sind als symmetrische Dächer mit ziegelartiger Eindeckung in rötlicher Färbung vorzusehen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

Für Garagen sind Satteldächer als symmetrische Dächer bis max. 30° Dachneigung und Pultdächer mit 3 - 8° Dachneigung zulässig.

In den Baufeldern A und E sind Garagen und Carportdächer entsprechend der gewählten Dachform der angrenzenden eingeschossigen Bebauung auszuführen.

Dachaufbauten sind nur in den Baufeldern B, C, D und F zulässig, wobei der Abstand zum Giebel mind. 2,0 m betragen muß. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Hauswand betragen. Die Dachaufbaute sind nur mit Walmdächern mit 7 - 10° Dachneigung und Blechdeckung zulässig.



#### 1.1.2 Flach- und Pultdächer

Flach- und Pultdächer bis 8° Dachneigung sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Darüberhinaus sind auch andere Deckungsarten zulässig.

1.1.3 Hausgruppen, Doppelhäuser und Vorbauten sind mit gleichen Dachformen, -farben und -neigungen auszuführen.

#### 1.2 Außenwände (Art. 91 (1) 1 BayBO)

1.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

#### 1.2.2 Materialien

Für die Oberfläche der Außenwände und für Fassadenverkleidungen sind nur mineralische Putze mit mineralischem Farbanstrich, Ziegelsichtmauerwerk, Holzverschalungen und zementgebundene Holzfaserplatten mit mineralischem Farbanstrich zulässig.

#### 2. Immissionsschutz (Art. 91 (2) 5 BayBO)

Für den in der Zone CA liegenden nördlichen Teil des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, auch Fenster und Türen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w}$  von mindestens 35 dB(A) aufweisen müssen (Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinien 2719). Beim Dachaufbau muß die Dachhaut für sich alleine ein bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w}$  von 35 dB(A) aufweisen.

Dachgauben müssen entsprechend den Anforderungen des Schallschutzes konstruiert und Rolladenkästen müssen außenliegend sein.

Auf das IMS v. 13.10.1983 Nr. II B 5-9127-7.32 "Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden hingewiesen."

#### 3. Freileitungen (Art. 91 (1) 1 BayBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### 4. Kollektoren und Solarzellen

Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind auf Dächern generell zulässig. Sie sind nur flächenintegriert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal oder vollflächig auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Solaranbauten zulässig.

#### 5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (Art. 91 (1) 3 BayBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriedigungen der Hausgärten zur öffentlichen Fläche können mit 0,80 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden sind, oder mit naturbelassenen Holzzäunen bis 0,80 m Höhe ausgeführt werden. Im übrigen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung vom 18.10.1982.

#### Hinweise:

##### 1. Landwirtschaftliche Nutzung

Das Flurstück 1073 wird landwirtschaftlich genutzt. Die gesetzlichen Mindestabstände von Anpflanzungen an der Grenze sind einzuhalten.

##### 2. Alllasten (§ 9 (5) 3 BauGB)

Es sind keine Alllastenverdachtsflächen bekannt.

Neufahrn, den 02.10.1998

GEMEINDE NEUFAHRN



Schneider (1. Bürgermeister)



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Neufahrn Am 12.05.1997 gefaßt und am 15.01.1998 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 02.10.1998

Schneider  
Schneider (1. Bürgermeister)

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.12.1997 hat in der Zeit vom 18.12.1997 bis 26.01.1998 stattgefunden (§ 2 BauGB-MaßG i.V. m § 4 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 02.10.1998

Schneider  
Schneider (1. Bürgermeister)

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.05.1998 hat in der Zeit vom 25.05.1998 bis einschl. 25.06.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 243 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 02.10.1998

Schneider  
Schneider (1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.1998 wurde vom Ferienausschuß Neufahrn am 31.08.1998 gefaßt (§ 10 BauGB).



Neufahrn, den 02.10.1998

Schneider  
Schneider (1. Bürgermeister)

5. Das Genehmigungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.1998 wurde mit Schreiben der Gemeinde Neufahrn vom 05.10.1998 an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.01.1998, Az. 53-610-100/19 die Genehmigung erteilt. (§ 10 BauGB).



Freising, den 04.03.99

Petz  
Petz  
ORR

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 03.12.1998, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.08.1998 in Kraft (§ 10 BauGB).



Neufahrn, den 07.12.1998

Schneider  
Schneider (1. Bürgermeister)