

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S 58) diesen Bebauungsplan als

## **S A T Z U N G**

### **A. Festsetzungen durch Text**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

WA                    Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

II + D                Das Dachgeschoß kann zusätzlich ein Vollgeschoß sein.  
GRZ max. 0,40      GFZ max. 0,75

III + D               Das Dachgeschoß kann zusätzlich ein Vollgeschoß sein.  
GRZ max. 0,40      GFZ max. 0,75

Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in Geschossen liegen, welche die Kriterien eines Vollgeschoßes nicht erfüllen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Durch die notwendige Einrechnung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO darf die maximal zulässige Grundfläche von 0,4, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 90% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einem

Gesamtwert von 0,75.

#### **3. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude**

##### **3.1 Gebäude**

3.1.1 Gebäude sind so zu planen, daß Abgrabungen, Abböschungen und Aufschüttungen über 0,50 cm nicht erforderlich werden. (Ausnahme Tiefgaragenabfahrten)

3.1.2 Dachform:        Satteldach, Zeltdach an Eckgebäuden, Flachdach bei Verbindungsbauten

3.1.2.1 Dachneigung    35° - 38°

3.1.3 Wandhöhen        max. 6,80 m bei II + D und 9,50 m bei III + D ab Oberkante fertigem Gelände

3.1.4 Kniestock         zulässig bis max. 0,80 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenkante der Umfassungsmauer.

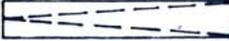
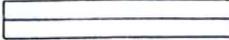
3.1.5 Dachdeckung     Ziegel - oder Dachsteindeckung naturrot, nichtreflektierende Bleche für Dachaufbauten

3.1.6 Dachaufbauten    Dachgauben sind zulässig. An den Hauptfassaden können Giebel senkrecht zur Firstrichtung angeordnet werden; der Giebelfirst ist jedoch tiefer als der Hauptfirst zu legen. Dachterrassen sind als Dacheinschnitte zulässig, auch überdacht. Die Summe aller Dachaufbauten ( ohne Dachterrassen ) darf max. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen. Auf den nach Westen, Osten und Süden ausgerichteten Dachseiten sind max. 2 Dacheinschnitte zulässig. Bei Baukörperlängen über 30 m max. 3 Dacheinschnitte, bei den Eckgebäuden ist max. 1 Dacheinschnitt zulässig.

3.1.7 Dachüberstand    Keiner, oder an Ortgang und Traufe bis max. 0,60 m; im Bereich der Balkone sind größere Dachüberstände möglich.

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	BAUGRENZE
	GRENZE DER TIEFGARAGE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHE FÜR KFZ- VERKEHR
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT DINGLICH GESICHERTEM GEH - UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN ALLGEMEINHEIT
	ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME
	ZU ERHALTENDE BÄUME
	STELLPLÄTZE
	GARAGEN
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
GFZ (0,75)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
I	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II + D	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE; WOBEI DAS DACHGESCHOSS ZUSÄTZLICH EIN VOLLGESCHOSS SEIN KANN
III + D	
	TG EINFAHRT ÜBERDACHT
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSANZAHL
	PRIVATE GRÜNANLAGEN - SPIELPLATZ
F	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT DINGLICH GESICHERTEM GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ALS FUßWEG
ZD	ZELTDACH
FD	FLACHDACH
SD	SATTELDACH
	TRAFOSTATION
	FIRSTRICHTUNG

### 2. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	VORGESCHLAGENE FORM DER BAUKÖRPER
462,30 	STRABENKANTE Ü . NN

- 3.1.8 Sockel Sockelhöhe max. 0,30 m bezogen auf Gehsteighöhe
- 3.1.10 Außenwände Die Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig.
- 3.1.11 Abwehrender Brandschutz Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücke einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 16 (3) BayBO und der DIN 14090 entsprechen.
- 3.1.12 Grundwasser Die Gebäude sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Für d Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahre durchzuführen.

#### 4. Garagen, Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn.

- 4.1 Tiefgaragen sind vollflächig unter Gelände zu legen. Die Dachfläche ist als Flachdach auszubilden, zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Die Überdeckung mit Oberboden muß mind. 0,60 m betragen.
- 4.2 Für Baumpflanzungen sind in den Tiefgaragenflächen Baumgruben vorzusehen.
- 4.3 Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Rasengittersteine und Rasenpflaster nach DIN; versiegelte Flächen sind unzulässig.
- 4.4 Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind vollständig einzuhausen. Die Innenflächen der Tiefgaragenrampen und die der Böden sind mit lärmarmen Belag, z. B. Bimsbeton, unverputzt zu versehen. Die Tiefgaragentore sind schallentdröhnt auszuführen. Das Öffnen und Schließen der Tiefgaragentore muß mittels Fernbedienung (Türautomatik) vom Kfz aus ohne Aus- und Einsteigen erfolgen. Die Torautomatik muß geräuschlos ohne akustisches Signal ausgelöst werden.

#### 5. Grünordnung

- 5.1 Für die Grünordnung ist ausschließlich der Beiplan Grünordnungsplan maßgeblich.

#### 6. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

- 6.1 "Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich des Flughafens München in Zone Ci (64 dB(A) bis 67 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, daß für ausreichenden Schallschutz zu sorgen ist."

Für die Gemeinde Neufahrn

I.V.  .....  
Schneider  
2. Bürgermeister

Neufahrn, den 21.07.1995

ARCHITEKTURBÜRO  
LÜTZOWSTRASSE 40  
TEL.: 089 / 834 25 14

RAINER FUCHS DIPL.-ING. ARCHITEKT  
81245 MÜNCHEN  
FAX.: 089 / 820 14 95

"Max-Anderl-Straße / Bgm-Herpich-Straße / Freisinger Weg"

Maßstab = 1 : 1000

26. Juni 1995

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 11.10.1993 gefaßt und am 05.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht (Par. 2 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 21.07.1995  
i. V. [Signature]  
(2. Bürgermeister)

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.06.1994 hat in der Zeit vom 15.07.1994 bis 22.08.1994 stattgefunden (Par. 3 Abs. 1 BauGB).



Neufahrn, den 21.07.1995  
i. V. [Signature]  
(2. Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.06.1994 hat in der Zeit vom 04.07.1994 bis 22.08.1994 stattgefunden (Par. 4 BauGB).



Neufahrn, den 21.07.1995  
i. V. [Signature]  
(2. Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.03.1995 hat in der Zeit vom 04.07.1995 bis 10.05.1995 stattgefunden (Par. 3 Abs. 2 BauGB).



Neufahrn, den 21.07.1995  
i. V. [Signature]  
(2. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.1995 wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 20.06.1995 gefaßt (Par. 10 BauGB).



Neufahrn, den 21.07.1995  
i. V. [Signature]  
(2. Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.1995 wurde mit dem Schreiben der Gemeinde Neufahrn vom 18.11.1997 an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt hat mit dem Schreiben vom 3.3.98, Az. 53-610-100/19 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht ( § 11 BauGB ).



Freising, den 15.04.98  
Dr. Ebersperger  
Oberregierungsrat

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 19.03.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.1995 in Kraft ( § 12 BauGB ).



Neufahrn, den 30.03.1998  
i. V. [Signature]  
(1. Bürgermeister)