

Gemeinde

# Neufahrn b. Freising

Lkr. Freising

Bebauungsplan

Nr. 59

Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet  
an der St 2053, Neufahrn Ost

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-31      Bearb.: Ba

Plandatum

22.07.1997  
29.09.1997  
08.05.1998 (öffentl. Auslegung)  
30.08.1999






Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

ÜBERSICHT M 1: 5000  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 10.ÄNDERUNG








## A Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. **Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO;  
nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs.3.
  - 2.2 **MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO;  
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
  - 2.3  Gemeinbedarfsfläche - Fläche für die Feuerwehr.
  - 2.4  Abgrenzung für Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen.
3. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Die Wandhöhe ist im Wohngebiet und im Mischgebiet MI1 mit höchstens 5,8 m über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt. Im Mischgebiet MI 2 ist die Wandhöhe mit höchstens 6,3 m über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt. Für die Fläche der Feuerwehr ist die Wandhöhe mit höchstens 8,8 m über dem Erdgeschoßrohfußboden festgesetzt, der Turm darf diesen Wert überschreiten.
  - 3.2 **GR 800** zulässige Grundfläche als Höchstwert; z. B. GR 800 qm
4. **Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise**
  - 4.1  Baugrenze
  - 4.2 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Größe darf maximal 12 m<sup>2</sup> betragen.
  - 4.3 Es ist offene Bauweise festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Baukörper über 50m Länge zulässig.
  - 4.4 Im Mischgebiet 1 (MI1) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.
5. **Bauliche Gestaltung**
  - 5.1  Firstrichtung
  - 5.2 Im Mischgebiet 1 (MI1) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 35° - 38° sowie



einem Dachüberstand von maximal 20 cm zulässig.

- 5.3 Es sind ruhige möglichst geschlossene Dachflächen auszubilden. Hierzu ist folgende Festsetzung einzuhalten:  
Die Summe der Breite aller Aufbauten und Öffnungen im Dach darf 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 5.4 Als sichtbare Materialien sind zulässig:  
Für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Holz, Glas.  
Für Fenster Türen und Balkonverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes und nicht eloxiertes Metall.  
Für Satteldächer: Dacheindeckung in roten Farbtönen.
- 5.5 Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 20 cm über der Gehsteigkante liegen.
- 5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Zufahrten und Bebauung sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.



## 6. Öffentliche Verkehrsflächen




- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, als Mischfläche auszubilden
- 6.3  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 6.4  Straßenbegleitgrün
- 6.5  Straßenbegrenzungslinie

## 7. Garagen und Stellplätze

- 7.1  Fläche für Garage
-  Fläche für Stellplätze
- 7.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig, Garagen müssen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 7.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweilig gültigen Stellplatz-Satzung der Gemeinde Neufahrn.

## 8. Grünordnung

- 8.1  zu begrünende Fläche auf dem Baugrundstück.
- 8.2  Mit Sträuchern gem. Artenliste 3 zu bepflanzender Ortsrandstreifen

- 8.3 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze für KFZ notwendig sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste 1, 2 und 3 zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen vom Grundstückseigentümer nachgepflanzt werden.
- 8.4 Im Vorgartenbereich ist pro Hauseingang mindestens ein Baum gem. Artenliste 2 zu pflanzen.
- 8.5 Pro 200m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum gem. Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. An Fassadenflächen in den Mischgebieten sowie in der Gemeinbedarfsfläche, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tür-, oder Toröffnungen enthalten, sind im Abstand von 5 m Kletterpflanzen zu setzen.
- 8.6  zu pflanzender Baum  
 bestehender Baum bzw. Gehölz zu erhalten  
 bestehender Baum zu beseitigen
- 8.7 Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Wegeflächen auf Privatgrund sind mit wasserdurchlässigen Belägen und einem wasserdurchlässigen Unterbau auszuführen. Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 8.8 Die beabsichtigte Grüngestaltung des Baugrundstücks ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 8.9 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden zu sichern.
- 8.10 Es gilt die Satzung über die Einfriedungen der Gemeinde Neufahrn.
- 8.11 Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:

#### Artenliste 1: großkronige Bäume

Vogel-Kirsche - *Prunus avium*  
 Esche - *Fraxinus excelsior*  
 Winter-Linde - *Tilia cordata*  
 Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*  
 Walnuß - *Juglans regia*  
 Platane - *Platanus acerifolia*

#### Artenliste 2: kleinkronige Bäume

Hainbuche - *Carpinus betulus*  
 Holz-Apfel - *Malus sylvestris*  
 Sal-Weide - *Salix caprea*  
 Baumhasel - *Corylus colurna*  
 Wild-Birne - *Pyrus pyraeaster*  
 Zier-Kirschen - *Prunus-Hybriden*  
 Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
 Mehl-Beere - *Sorbus aria*  
 Steinweichsel - *Prunus mahaleb*  
 Zier-Äpfel - *Malus-Hybriden*  
 Obstbäume

#### Artenliste 3: Sträucher, Pflanzhöhe: mind. 80 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Hollunder
Syringa	Flieder
Cornus sanguinea	Hartriegel

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

8.12 Folgende Pflanzqualitäten müssen eingehalten werden:

Artenliste 1 großkronige Bäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Artenliste 2 kleinkronige Bäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Artenliste 3 Sträucher:

2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm

## 9. Abfallwirtschaft


Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes müssen die Müllbehälter und die Hausanschlußkästen in die Einfriedungen eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallbehälter und Hausanschlußkästen sind unzulässig.

In den übrigen Bereichen müssen die Müllbehälter entweder in den Gebäuden oder in separaten Gebäuden untergebracht werden. Freistehende Müllbehälter sind nur dann zulässig, wenn der Standort mit heimischen Gehölzen eingegrünt wird.

## 10. Immissionsschutz

10.1 Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, auch Fenster und Türen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 35 dB(A) aufweisen (Schallschutzklasse 4 nach DVI-Richtlinien 2719, August 1987). Beim Dachausbau 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. Die Einhaltung der Anforderungen ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachzuweisen. Bei gleichartigen Bauausführungen genügt eine Musterabnahme.




Auf das IMS v. 13.10.1983 Nr. II B 5-9127-732 "Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden - wird hingewiesen.

10.2  Lärmschutzwand; sie ist mit einer Höhe von 2,5 m herzustellen.

## 11. Vermaßung

 Maßzahl in Metern; z.B. 3 m

## B. Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  vorgeschlagene Grundstücksteilung
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
4. 266 Flurnummer; z.B. FINr. 266

### 5. **Wasserwirtschaftliche Belange**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Neu zu befestigende Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nicht gesammelt wird, sondern möglichst breitflächig versickert. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (Verkehrsanlagen im Planungsgebiet) ist wegen der anzustrebenden flächendeckenden Grundwasser-neubildung vor Ort zu versickern. Dabei sind die technischen Vorgaben der DIN 4261 oder des ATV-Arbeitsblattes A 138 bezüglich der Bemessung und Errichtung von Versickerungseinrichtung, und hierbei insbesondere die vorgegebenen Mindestabstände zum höchsten Grundwasserstand, zu beachten und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

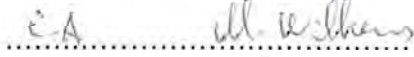
### 6. **Immissionsschutzrechtliche Hinweise**


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 besteht gegen die Flughafen München GmbH kein Anspruch mehr auf Erstattung von Schallschutzaufwendungen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. NO IX 4 - 16 ; Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 14.8.2000  
  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neufahrn, den 03.11.2000  
  
.....  
(Rainer Schneider, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 17.06.1996 gefaßt und am 25.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.1997 hat in der Zeit vom 10.10.1997 bis 14.11.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.1997 hat in der Zeit vom 28.11.1997 bis 12.01.1997 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Flughafen-, Planungs- und Umweltausschuss Neufahrn am 18.03.1998 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.1998 hat in der Zeit vom 25.05.1998 bis 25.06.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.08.1999 wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 05.06.2000 gefaßt (§ 10 Abs. 2 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 05.11.2000

*R. Schneider*

( Rainer Schneider, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23.11.2000; 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 30.08.1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 28.11.2000

*R. Schneider*

( Rainer Schneider, Erster Bürgermeister)