

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neufahrn erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 sowie §§ 9,10 und 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer.Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

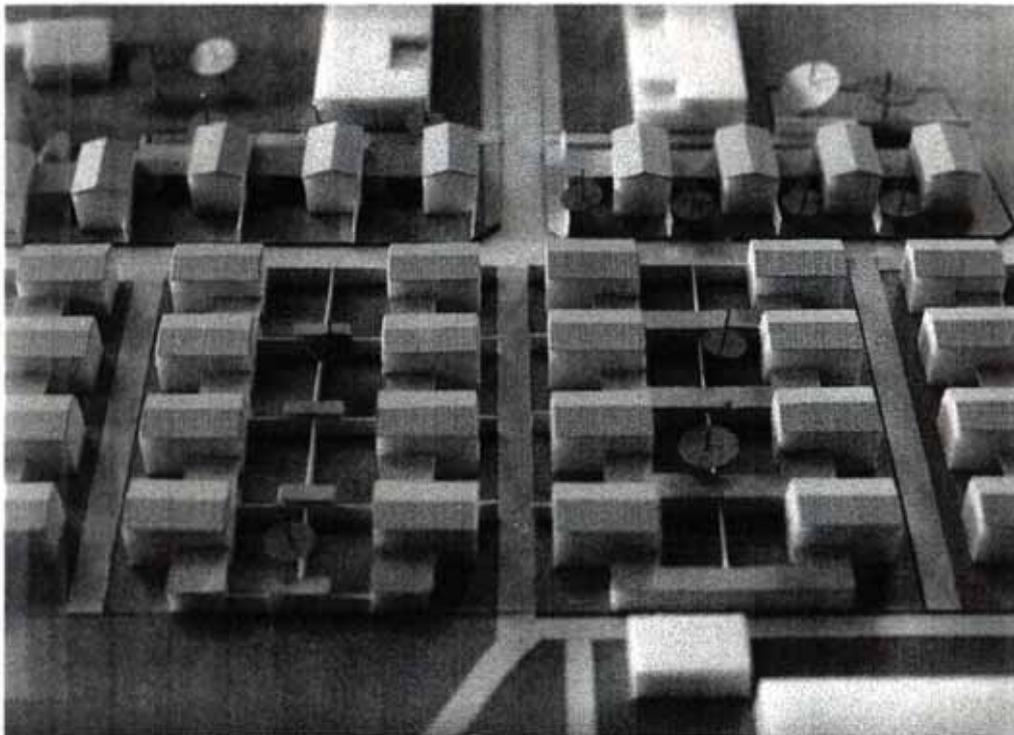
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücks-Nummern (ganz oder teilweise):  
773/1, 773/2 Teil, 773/3 Teil, 773/19 Teil, 711 Teil, 710/63 Teil, 748/89 Teil und 710/25

# GEMEINDE NEUFAHRN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 63

### " CARL-DIEM-/ VON-HALT-STRASSE "



DATUM:

*R. Loibl*

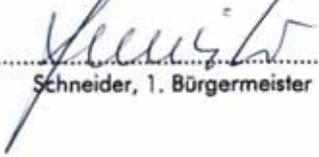
28.09.1998

PLANUNG:

REINHARD LOIBL FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER REGIERUNGSBAUMEISTER  
OBERER GRABEN 3A 85354 FREISING TEL 08161/91389 FAX 08161/91757

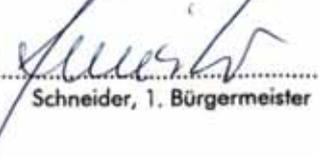
# VERFAHRENSVERMERKE

Der **Beschluß zur Aufstellung** des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 03.11.1977 gefaßt und am 02.04.1978 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Neufahrn, den 05.10.1978   
Schneider, 1. Bürgermeister

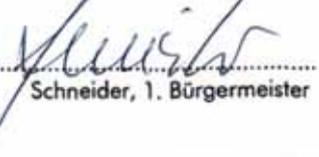
(Siegel)

Die **öffentliche Unterrichtung der Bürger** mit Erörterung zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 06.04.1978 hat in der Zeit vom 14.04.1978 bis 14.05.1978 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Neufahrn, den 05.10.1978   
Schneider, 1. Bürgermeister

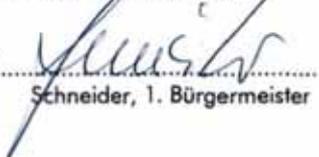
(Siegel)

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 06.04.1978 hat in der Zeit vom 07.04.1978 bis 15.05.1978 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Neufahrn, den 05.10.1978   
Schneider, 1. Bürgermeister

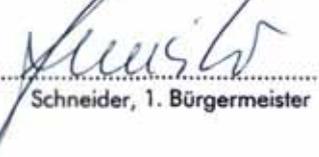
(Siegel)

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.05.1978 hat in der Zeit vom 22.06.1978 bis 22.07.1978 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Neufahrn, den 05.10.1978   
Schneider, 1. Bürgermeister

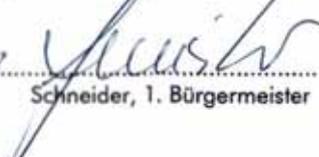
(Siegel)

Der **Satzungsbeschluß** zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.1978 wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 28.09.1978 gefaßt (§ 10 BauGB).

Neufahrn, den 05.10.1978   
Schneider, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Die **ortsübliche Bekanntmachung** über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 08.10.1978; 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 28.09.1978 in Kraft (§ 12 BauGB).

Neufahrn, den 12.10.1978   
Schneider, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Für die Gemeinde Neufahrn

*R. Schneider*

R. Schneider, 1. Bürgermeister

Neufahrn, den *05.10.1978*...

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Dabei darf ein Wert von 0,75 nicht überschritten werden.

### 2.2 GRUNDFLÄCHE

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Wintergärten mit einzurechnen.

### 2.3 WANDHÖHE

Die traufseitige Wandhöhe darf bei den Hauptgebäuden maximal 6,00 m, bei Garagen, gedeckten Stellplätzen und Nebenanlagen maximal 3,00 m betragen.

## 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

### 3.1 FÜR HAUPTGEBÄUDE

In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen weisen die Baugrenzen folgende Abmessungen auf:

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| - Nr. 4, 5 und 6:        | 12,50 x 7,50 m |
| - Nr. 35, 36, 37 und 38: | 12,50 x 7,13 m |
| - übrige Parzellen       | 12,50 x 6,50 m |

### 3.2 FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Auf allen Parzellen 6,00 m x 6,00 m.

### 3.3 FÜR NEBENANLAGEN

Breite auf allen Parzellen: maximal 3,00 m.

## 4. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den durch Zeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für Tier- und Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

## 5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze dürfen nur in den für sie durch Zeichnung festgesetzten Flächen untergebracht werden.

## 6. BAULICHE GESTALTUNG

### 6.1 GRUNDFLÄCHENFIGUR DER BAUKÖRPER

Baukörper sind ausschließlich über rechteckigen Flächen zulässig.

### 6.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Hauptgebäude: Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 18°

Garagen und Nebenanlagen: Flachdach, Dachneigung maximal 3°

### 6.3 DACHAUFBAUTEN

Dachgauben sind nicht zulässig.

Beidseits des Firstes sind auf einer Fläche von jeweils maximal 0,80 m Breite (gemessen ab der Firstlinie) und maximal 5,00 m Länge Dachflächenfenster und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Wird die zulässige Fläche für die genannten Bauteile bereits durch Dachflächenfenster eingenommen, so sind zusätzlich Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in folgenden Abmessungen zulässig:

Länge maximal 5,00 m, Breite maximal 1,20 m, Anordnung symmetrisch zum Dachflächenfenster.

### 6.4 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich an den mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Stellen zulässig.

Zu den Eigentümerwegen hin sind keinerlei Einfriedungen zulässig.

Zwischen den Einzelparzellen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

## 7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### 7.1 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind, sofern sie mit versiegelnden Belägen versehen werden, in angrenzende Pflanzflächen zu entwässern.

Hinweis: Auf die Versiegelung sollte jedoch zugunsten von versickerungsfähigen Materialien und Verlegearten verzichtet werden.

### 7.2 GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 7.3 GEHÖLZE

#### 7.3.1 Pflanzung von neuen Bäumen

Grundsätzlich ist pro Grundstücksparzelle ein Obst - oder Laubbaum mit Hochstamm aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus (in Arten und Sorten)	Obstbäume und Zierkirschen
Salix caprea	Salweide
Salix caprea Mas	Echte Salweide, Kätzchenweide

Dabei ist die bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising zu erfragende Situation bezüglich der Baumkrankheit Feuerbrand zu beachten.

Für die entlang der Rudi-Ismayr-Strasse zu pflanzenden Bäume ist eine Auswahl ausschließlich aus der folgenden Artenliste zulässig (Pflanzqualität: H, 3xv,mB, 16 - 18):

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche

#### 7.3.2 Versetzung von vorhandenen Bäumen

Bezeichnung im Plan: V<sub>1</sub> - V<sub>4</sub>

Die auf der öffentlichen Verkehrsfläche an der Carl-Diem-Straße befindlichen und im Plan entsprechend dargestellten Bäume sind auf die im Plan festgesetzten Standorte zu versetzen.

Baumart und-größe:

Acer Campestre - Feldahorn, STU 30 cm, Kr. ca. 2,00 m, H ca. 5,00 m

- 7.3.3 Erhaltung von bestehenden Bäumen  
 Bezeichnung im Plan: E<sub>1</sub>  
 Der auf der öffentlichen Verkehrsfläche an der Carl-Diem-Straße befindliche und im Plan entsprechend dargestellte Baum ist zu erhalten.  
 Baumart und-größe:  
 Acer Campestre - Feldahorn, STU 30 cm, Kr. ca. 2,00 m, H ca. 5,00 m

- 7.3.4 Sträucher (Endwuchshöhe über 2,00 m)  
 Auf privaten Grundstücksbereichen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist ausschließlich die Pflanzung von freiwachsenden, standortgerechten Laubsträuchern zulässig (Pflanzqualität: STR, 2xv, 80 - 100).  
 Sie sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:
- |                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Amelanchier canadensis      | Felsenbirne                           |
| Buddleia                    | Schmetterlingsstrauch                 |
| Corylus avellana            | Hasel                                 |
| Cornus mas                  | Kornellkirsche                        |
| Cornus sanguinea            | Gemeiner Hartriegel                   |
| Deutzia kalmiiiflora        | Deutzie                               |
| Kerria japonica             | Kerrie                                |
| Ligustrum vulgare           | Liguster                              |
| Philadelphus coronarius     | Falscher Jasmin                       |
| Ribes spec.                 | Johannisbeere als Zierstrauch         |
| Rosa spec.                  | Strauchrosen - Wildform und Zierarten |
| Spirea arguta               | Spiree                                |
| Syringa vulgaris            | Flieder in Sorten                     |
| Hibiscus syriacus in Sorten | Eibisch (frostempfindlich)            |

- 7.3.5 Kleinsträucher (Endwuchshöhe unter 2,00 m)  
 Auf Privatgrundstücken ist bei der Verwendung von Kleinsträuchern eine Auswahl aus der folgenden Artenliste zu treffen:
- |                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Caryopteris incana "Heavenly Blue" | Bartblume        |
| Deutzia gracilis                   | Maiblumenstrauss |
| Deutzia rosea                      | " "              |
| Hypericum palmatum henryi          | Johanniskraut    |
| Potentilla fruticosa in Sorten     | Fingerstrauch    |
| Salix repens rosmarinifolia        | Rosmarinweide    |

- 7.3.6 Kletterpflanzen  
 Auf Privatgrundstücken ist bei der Verwendung von Kletterpflanzen eine Auswahl aus der folgenden Artenliste zu treffen:
- |                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| Clematis in Arten und Sorten | Waldreben                       |
| Hedera helix                 | Efeu                            |
| Lonicera in Arten und Sorten | Geißblatt                       |
| Polygonum aubertii           | Knöterich (sehr stark wuchernd) |
| Rosa spec.                   | Kletterrosen                    |

- 7.4 PFLANZFRISTEN  
 Die Privatgärten sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu bepflanzen.

## 8. STELLPLATZSCHLÜSSEL

Für Wohngebäude gelten folgende Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze:

- Einfamilienhäuser : 2 Stellplätze

## 9. IMMISSIONSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt im Lärmschutzbereich Zone C, Teilzone C<sub>1</sub>, des Verkehrsflughafens München. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Gebäude:

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach aussen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

(Siehe auch IMS vom 13.10.1983, Nr. II B 5-9127-7.32 "Anforderungen an die Bebauung in der Umgebung von Verkehrsflughäfen und Militärflugplätzen - Schallschutz an Gebäuden")

Der bauliche Schallschutz ist nach Fertigstellung der Gebäude durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

## **10. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN**

Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

## **11. ABFALLWIRTSCHAFT**

Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Behälter sind unzulässig.

## **12. STROMVERSORGUNG**

Hausanschlusskästen müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit den Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Anschlusskästen sind unzulässig.

## **13. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist grundsätzlich vor Ort wiederzuversickern. Dabei ist grundsätzlich die belebte Bodenzone zu Reinigungszwecken zu verwenden.

# HINWEISE DURCH TEXT

## 1. EIGENTÜMERWEGE

Die in der Planzeichnung mit dem Symbol  gekennzeichneten privaten Wege sind als öffentlich-rechtliche Eigentümerwege im Sinne des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes zu widmen.

## 2. WÄRMEVERSORGUNG

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Fernwärmenetzes, jedoch ausserhalb des Satzungsgebietes, und im Konzessionsgebiet des Energieversorgungsunternehmens "Erdgas Südbayern". Die Gemeinde ist deshalb bestrebt, dass eine dieser umweltfreundlichen Einrichtungen zur Wärmeversorgung des Gebietes genutzt wird.

## 3. EINFRIEDUNGSSATZUNG

Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn hat, sofern nicht Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Teilaspekten andere Regelungen treffen, Gültigkeit.

## 4. STELLPLATZSATZUNG

Neben den Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze (Ziffer 7) gilt ergänzend die gemeindliche Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen.

## 5. BAUMBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Die in der Planzeichnung dargestellten bestehenden Bäume werden nach stehend näher beschrieben:

- BB<sub>1</sub>: Betula Pendula - Birke  
STU ca. 60 cm, KR. ca 4,00m, H ca.10 m
- BB<sub>2</sub>: Baumgruppe, bestehend aus  
Acer Platanoides - Spitzahorn  
Betula Pendula (2Stück)  
Picea Abies - Fichte  
H von ca. 5,00m - 15,00 m
- BB<sub>3</sub>: Geschlossene Gehölzreihe aus  
Betula Pendula - Birke  
Pinus Sylvestris - Kiefer  
Populus Tremula - Zitterpappel  
Prunus Avium - Vogelkirsche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Sorbus Aria - Mehlbeere  
H von ca. 8,00m - 12,00m
- BB<sub>4</sub>: Tilia Cordata - Winterlinde  
STU 45 cm, KR ca. 3,00 m, H ca. 8,00 m

## 6. OBST- UND BEERENSTRÄUCHER

Für diese Pflanzen ist die Beachtung einer Auswahlliste nicht erforderlich.

## 7. WASSERWIRTSCHAFT

Im Planungsgebiet ist mit Grundwasserständen, die bis in den Bereich üblicher Kellertiefen reichen können, zu rechnen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

Sofern Bauwasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, ist hierfür rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Freising einzuholen.

Gefördertes Grundwasser ist nach Möglichkeit direkt vor Ort wieder zu versickern.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. WA 2      ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
MIT ORDNUMGSNUMMER  
FÜR TEILGEBIETE

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. GR 85      OBERGRENZE DER GRUNDFLÄCHE  
IN QUADRATMETERN

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GEBÄUDESTELLUNG

 BAUGRENZE

 VORGESCHRIEBENE  
FIRSTRICHTUNG

### VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
(GRENZE FÜR ÖFFENTLICHE  
VERKEHRSFLÄCHEN)

### GARAGEN, STELLPLÄTZE

 UMGRENZUNG FÜR MÖGLICHE  
SITUIERUNG VON GARAGEN  
UND STELLPLÄTZEN

### NEBENANLAGEN

 UMGRENZUNG FÜR MÖGLICHE  
SITUIERUNG VON NEBENANLAGEN  
NACH § 14 ABS. 1BAUNVO

### BEPFLANZUNGEN

 ZU PFLANZENDE BÄUME,  
ZWINGENDE STANDORTE  
ARTENLISTE UNTER ZIFFER 7.3.1  
DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

 ZU VERPFLANZENDE BÄUME,  
DERZEITIGER STANDORT  
ARTENLISTE UNTER ZIFFER 7.3.2  
DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

 ZU VERPFLANZENDE BÄUME,  
NEUER STANDORT

 ZU ERHALTENDE BÄUME  
ARTENLISTE UNTER ZIFFER 7.3.3  
DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### FREIFLÄCHEN

 PFLASTERFLÄCHE MIT OFFENER  
RASENFUGE, FUGENBREITE  
MINDESTENS 20 MM,  
EINFRIEDUNG NICHT ZULÄSSIG

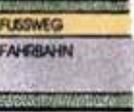
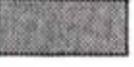
 PFLANZFLÄCHEN, EINFRIEDUNG  
NICHT ZULÄSSIG

 PRIVATE FREIFLÄCHEN;  
GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND  
DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN

### SONSTIGES

 GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHS

## PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

z.B. 3	NUMMER DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
	BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
z.B. 773/1	BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMER
	VORSCHLAG FÜR NEU ZU BILDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORSCHLAG FÜR AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	ZAUNLINIE
	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTÜMERWEGE
	GLIEDERUNG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
	VORGESCHLAGENE ENTLERUNGSBEREIT- STELLUNGSFLÄCHE FÜR MÜLLBEHÄLTER
	VORSCHLAG FÜR ZUFAHRT ZU GARAGEN UND GEDECKTEN STELLPLÄTZEN
	BESTEHENDE GEBÄUDE
GA	GARAGE
GST	GEDECKTER STELLPLATZ
NA	NEBENANLAGEN NACH § 14 ABS. 1 BAUNVO
	VORHANDENE BÄUME AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ARTENLISTE UNTER ZIFFER 5 DER HINWEISE DURCH TEXT
	VORHANDENE BÜSCHE
	VORHANDENE BÜSCHE, ZU ENTFERNEN