

GEMEINDE NEUFABRN - LANDKREIS FREISING  
BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "MISCHGEBIET AM GALGENBACHWEG"

**1. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG**

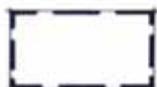
Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) folgende Bebauungsplan-Änderung als

**SATZUNG**

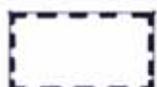
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG

**B.1 Planzeichen für Festsetzungen**



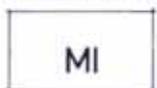
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung



der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 wird um diese Teilfläche erweitert



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des seit 25.11.99 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

z.B. GR 120 max. zulässige Grundfläche je Bauraum, Zahl in m<sup>2</sup>

I

Anzahl der Vollgeschosse



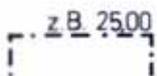
Anzahl der Vollgeschosse, zwingend



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Vermassung der überbaubaren Fläche in Meter

SD

symmetrisches Satteldach



einzuhaltende Firstrichtung



Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche



Fahrbahnfläche mit Gehweg



Flächen für Garagen und Stellplätze: - GA Garagen  
 - St Stellplatz  
 - C Carport



Grundstücksflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen



Ein- und Ausfahrt



öffentliche Grünfläche



zu pflanzende Sträucher (s. Artenliste Pkt. 6)



zu erhaltender Laubbaum, auf den Baumbestandsplan wird hingewiesen



zu entfernender Laubbaum, auf den Baumbestandspl. wird hingewiesen



zu pflanzender Laubbaum, und zwar Baumhasel (*Corylus colurna*)  
 Hochstamm, 4x verpfl., Stammumfang 18-20 cm



zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum  
 (s. Artenliste Pkt. 6)

## B. 2 Planzeichen für Hinweise



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Betriebs- bzw. Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z. B. 356

Flurnummer des Grundstücks



Maßangabe in m, z. B. 12,00

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) gemäß § 6, die Fläche an der Max-Anderl-Str. als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für die geplanten Baukörper aus der max. zulässigen überbaubaren Grundfläche, der festgesetzten Wandhöhe und Dachneigung.

Aus städtebaulichen Gründen ist pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus) nur **eine Wohneinheit** zulässig (§ 9 Abs 1 Nr.6 BauGB)

### 3. Bauweise

Für die Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt (vorwiegend Doppelhäuser).  
Grenzanbauten sind profilgleich auszuführen.

### 4. Bauliche Gestaltung

Die **Wandhöhe** der zu planenden Wohngebäude wird mit max. 6,20 m festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,20 m über der festgelegten Bezugshöhe liegen. Als Bezugshöhe für die Wandhöhe gilt die Oberkante Mitte Erschließungsfläche.

Für die **Fenster** sind stehende **Formate** im Verhältnis Höhe/Breite  $> 1,15/1,00$  zu verwenden.

Für die geplanten Hauptgebäude ist ein symmetrisches **Satteldach** mit einer Dachneigung von **42°** festgesetzt und für die Nebengebäude ein Pultdach mit **18°**

**Dachüberstand** an der Traufe max. 0,40 m (Außenkante Sparrenkopf)  
Dachüberstand am Ortgang max. 0,20 m  
Für die Dachaufbauten sind nur konstruktionsbedingte minimale Dachüberstände zulässig, max. 10 cm.

Als **Material** für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden.

**Dachaufbauten** mit stehenden Fensterformaten (Verhältnis s.o.  $> 1,15/1,00$ ) sind zulässig. Die äussere Breite der einzelnen Dachgaube darf max. 1,50 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Kommunwand und zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. **Dacheinschnitte** sind nicht zulässig.

Als sichtbare **Materialien für die Fassaden** sind Putz, Holz, Stahl in hellen Farbtönen und Glas zu verwenden. Auffallend unruhige Oberflächenstrukturen sind nicht zulässig. Die sichtbaren Holzoberflächen sind mit hellen Farbtönen (Lasuren) zu behandeln, dunkle, dunkelbraune bis schwarze Oberflächenbehandlungen sind aus gestalterischen und bauphysikalischen Gründen unzulässig.

### 5. Garagen und Stellplätze

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

Die Garagen sind mit einem Pultdach, Dachneigung 18°, zu versehen, der First liegt auf der West- bzw. Nordseite.

Die Stellplatzflächen für Pkw sind in Rasenpflaster oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.

Die Stellplätze und die Grundstückszufahrten dürfen an der Straßenbegrenzungslinie nicht eingezäunt werden.

## 6. Grünordnung (für den geänderten und erweiterten Geltungsbereich)

Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern, Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Als Baumarten sind zu verwenden (Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 14-16 cm):

- Feldahorn      - Acer campestre
- Hainbuche     - Carpinus betulus
- Vogelkirsche - Prunus avium
- alternativ Obstbaum-Hochstämme

Als Straucharten sind zu verwenden (Höhe 100-150 cm):

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Schmetterlingsstrauch (Buddleia i.S.)
- Flieder (Syringa vulgaris)
- Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum i.S.)
- Johannisbeere (Ribes i.S.)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Die Vorgärten sowie die Grundstücksgrenzen entlang der Erschließungsfläche sind mit freiwachsenden, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

## 7. Einfriedungen

Höhe der straßenseitigen Einfriedungen maximal 1,00 m

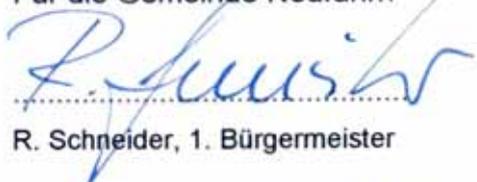
## 8. Oberflächenwasser

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen.

## 9. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Bei allen Gebäuden müssen die Behälter für Rest- und Biomüll in die Einfriedung integriert oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden errichtet werden. Einzelne stehende Behälterboxen sind unzulässig. Für die zur Sammlung von Verpackungen dienenden "Gelben Säcke" ist auf jedem Grundstück eine ausreichende Lagerfläche vorzusehen.

Für die Gemeinde Neufahrn



R. Schneider, 1. Bürgermeister

Neufahrn, den ...06.06.2000

## 10. Immissionsschutz

Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß  $R'w$  von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster, einschliesslich der Rolladenkästen müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen (VDI-Richtlinien 2719, Aug. 87). Beim Dachausbau muss die Dachhaut für sich alleine ein bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'w$  von 40 dB aufweisen.

Dachgauben müssen entsprechend den Anforderungen des Schallschutzes konstruiert sein.

Auf das Immissionsschutzgesetz 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" wird hingewiesen.

Nach Fertigstellung der Gebäude sind die vorgenannten Bauschalldämm-Maße durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziff. B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich Zone B des Flughafens München (fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 72 dB(A).

Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass für ausreichenden Schallschutz zu sorgen ist. Nach Aussage des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen reichen jedoch die Schallschutzklasse 3 und ein bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'w$  von mindestens 40 dB (auch bei der Dachhaut) aus (s. Pkt. C Ziffer 10. Immissionsschutz).

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

### 2. Angrenzende Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem südlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 355/1 ein genehmigtes Tiergehege betrieben wird.

### 3. Sonnenkollektoren / Photovoltaik

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen einzubauen.

### 4. Grundwasserstand:

Es wird empfohlen, die Keller als grundwasserdichte Wanne auszuführen.

### 5. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 6. Einfriedungen

Auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn wird hingewiesen.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.99 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 09.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 09.03.2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.00 bis 18.04.00 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, (§ 13 BauGB).
3. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.06.2000 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Neufahrn, den 06.06.2000

Schneider (Erster Bürgermeister)

4. Das Genehmigungsverfahren zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.05.2000 wurde mit Schreiben der Gemeinde Neufahrn vom 08.06.2000 an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt hat die Bebauungsplan-Änderung mit Schreiben vom 30.06.00, Az 53-610-10024 genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).



Freising, den 24.08.2000

Petz  
ORR

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über Genehmigung der Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 13.07.2000; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.05.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3. BauGB).



Neufahrn, den 14.07.2000

Schneider (Erster Bürgermeister)