

3. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES Nr. 71  

---

DER GEMEINDE NEUFAHRN

**Wohnen am  
ehemaligen Sportplatz**

i. d. Fassung vom 15.03.2006  
geändert: 29.05.2006

Planfertiger:



Gemeinde Neufahrn  
- Bauamt -

# A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNV,  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNV sind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

WA 5	II+D	0,40	GRZ
0,40	0,80	0,80	GFZ
O	SD 40°	O	offene Bebauung
		SD 40°	Satteldach, Neigung 40°
			Doppelhaus

**II + D** zulässig max. 2 Vollgeschosse und Ausgebautes Dach (Dachgeschoss unter der Vollgeschossgrenze).

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt eine Wohnung pro Wohngebäude/ Hauseinheit.

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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNV).

Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist, über das gesetzliche Maß des § 19 Abs. 4 BauNV hinaus, bis max. 0,70 zulässig.

### 3. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

- 3.1 Gebäude
- 3.1.1 Abgrabungen, Abböschungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,50m, gemessen ab der im Grünordnungsplan/ Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhen zulässig.
- 3.1.2 Rohfußbodenhöhe: Die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss ist im jeweiligen Baufenster eingetragen.  
Sie wird als einzuhaltende Höhe über Normal Null festgesetzt.
- 3.1.3 Sockel: Höhe max. 0,30m bezogen auf Rohfußbodenhöhe im EG des Gebäudes.
- 3.1.4 Wandhöhen: gemäß Art. 6 Abs. 2 und 3 BayBO, max. 6,60m bei II+D ab Oberkante je Baufenster festgelegter Rohfußbodenhöhe, gemessen am Hauptbaukörper;  
Garagen: Wandhöhe max. 3,00m
- 3.1.5 Dachform: Hauptbaukörper: Satteldach symmetrisch;  
Verbindungsbauten und Garagen: Satteldach wie Hauptbaukörper oder Flachdach bis 7° Dachneigung;  
Nebenbaukörper: als Flachdach.
- 3.1.5.1 Dachneigung: 40° gemäß Baufenster
- 3.1.6 Dachdeckung: Ziegel- oder Dachsteindeckung Naturrot, nicht reflektierende Bleche für Dachaufbauten und Nebenbaukörper.
- 3.1.7 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen Dachgauben nur auf gleicher Höhe angeordnet werden.  
Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.  
Die zulässige max. Höhe der Dachaufbauten wird auf die Hälfte der Dachhöhe festgesetzt.
- 3.1.8 Dachüberstand: an Ortgang und Traufe bis max. 0,30m;  
Im Bereich der Balkone, Terrassen und Eingänge sind größere Dachüberstände bis max. 1,50m möglich.
- 3.1.9 Außenwände: Die Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen.  
Holzverschalungen sind in hellen Anstrichen oder Natur möglich.
- 3.1.10 Vorbauten/ Nebenbaukörper: Untergeordnete Bauteile, z.B. Erker und Balkone sind nur im festgesetzten Bauraum zulässig.
- 3.1.11 Abstandsflächen: Die Geltung der Abstandsflächen nach BayBO wird angeordnet.

### 4. Garagen, Nebengebäude, Müll

- 4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen errechnet sich bei über die festgesetzte Wohnnutzung (siehe 2.) hinausgehender zulässiger Nutzung (siehe 1.) nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn.
- 4.2 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen und Nebenbaukörper sind einheitlich zu gestalten und im Profil auf einander abzustimmen.
- 4.3 Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mit Rasengittersteinen oder als Rasenfugenpflaster nach DIN herzustellen. Versiegelte Flächen sind unzulässig.
- 4.4 Müllhäuschen sowie Abstellflächen und Abstellräume für Fahrräder und Gartengeräte sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

## 5. Grünordnung

Für die Grünordnung ist neben den hier gemachten zeichnerischen Aussagen der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 71 i. d. F. vom 14.07.2003 maßgeblich.

## B. HINWEISE DURCH TEXT

Eine Beratung wird durch die Gemeinde durchgeführt.

Hinsichtlich der Errichtung von Verkehrsflächen, wird auf die dazu getroffenen Aussagen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 71 i. d. F. vom 14.07.2003 verwiesen.

Die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Art. 29- 51 BayBO und die brandschutzrelevanten Vorschriften der Garagenverordnung, die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Art. 15 (3) BayBO und DIN 14090, sind einzuhalten.

In der Nähe des Gebietes befinden sich flugarchäologisch festgestellte Bodendenkmäler. Der Oberbodenabtrag ist nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorzunehmen.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG bei zutage kommen von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Die Gebäude sind wegen des Hundertjährigen Hochwassers gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Für die Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

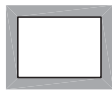
Die Gemeinde empfiehlt:

1. den Einbau von Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung sowie eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung,
2. eine Passivhausbauweise.

Ausgefertigt:  
Neufahrn, den 01.06.2006

.....  
Rainer Schneider  
(1. Bürgermeister)

## C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

**II + D**

Höchstmögliche Anzahl der Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein darf



Baugrenze (§ 23 BauNV)



Nebenanlagen: hier Stellplätze



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier verkehrsberuhigte Flächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier Fußgängerbereich



Private Erschließungsfläche mit besonderer Nutzung:  
hier Garagenzufahrten, Zufahrten zu Stellplätzen



Öffentliches Grün



Privates Grün



Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen



Bäume zu entfernen

**GA**

Garagen

**ST**

Stellplätze

**I**

Wintergarten, eingeschossig

**N**

Nebenkörper: Gartenhäuschen, Stellplätze für Fahrräder, Müllhäuschen



Firstrichtung

**0,40**

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß

**0,80**

Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

**SD**

Satteldach



Doppelhaus

▼ 464,90

Rohfußbodenhöhe ü. NN

## D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Gebäude



Hauptbaukörper



Nebenbaukörper

4,00●

Höhenmaßangabe



11,00

Abmessungen der Baukörper



Versorgungsanlagen: Elektrizität



Geplante Grundstücksgrenze

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. 91 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. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und bei Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als


## SATZUNG

### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 26.01.2006 gefasst und am 15.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Es wird das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2006, hat in der Zeit vom 24.03.2006 mit 26.04.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2006, hat in der Zeit vom 24.03.2006 mit 26.04.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2006 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 29.05.2006 unter Berücksichtigung der dort gefassten Beschlüsse als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB).

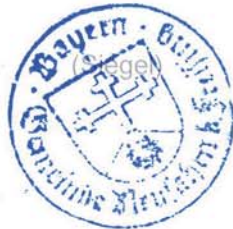


Neufahrn, den 21.08.2006


  
.....  
(1. Bürgermeister)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.08.2006. 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 29.05.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).**



Neufahrn, den 21.08.2006

  
.....  
(1. Bürgermeister)