

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.Dez. 1990 (BGBl 1991 I S 58) diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

### A. Textliche Festsetzungen

#### 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

WA 4	I+D	0,30	GRZ
0,30	0,60	0,60	GFZ
0	SD 20°	O	Offene Bebauung
		SD 20°	Satteldach 20°
			Doppelhaus

- I zulässig max. 1 Vollgeschoss als Zwischenbau in WA7 ohne Dach
- I + D zulässig max. 1 Vollgeschoss und ausgebautes Dach als Vollgeschoss
- II zulässig max. 2 Vollgeschosse ohne Dach
- 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.

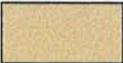
Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in Geschossen liegen, welche die Kriterien eines Vollgeschosses nicht erfüllen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### 3. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

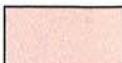
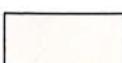
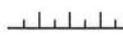
- 3.1 Gebäude
- 3.1.1 Abgrabungen, Abböschungen und Aufschüttungen sind bis zur Höhe von 0.50 cm, gemessen ab der im Grünordnungsplan/Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhen, zulässig.
- 3.1.2 Rohfußboden- Die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss ist im jeweiligen Baufenster eingetragen. Höhe Sie wird als 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. 6.60 m bei II+D und max. 5.80 m bei I+D (D als Vollgeschoss) ab Oberkante je Baufenster festgelegter Rohfußbodenhöhe, gemess. am Hauptbaukörper; Garagen Wandhöhe max.3.00m
- 3.1.5 Dachform Satteldach symetrisch, Flachdach bis 7° bei Verbindungsbauten, Garagen und Carports; Dachform der Nebengebäude abgesetzt in Dachneigung der Hauptbaukörper oder als Flachdach. Flachdächer der Verbindungsbauten/Garagen in WA7 sind als Terrasse nutzbar
- 3.1.5.1 Dachneigung 20° bzw. 40° gemäß Baufenster
- 3.1.6 Dachdeckung Ziegel- oder Dachsteindeckung naturrot, nichtreflektierende Bleche für Dachaufbauten und Baukörper
- 3.1.7 Dachaufbauten Dachgauben sind zulässig. Dachterrassen sind als Dacheinschnitte zulässig, Dachterrassen sind mind. zu 50% zu überdachen. Die Summe aller Dachaufbauten, einschl. Dachterrasse, darf max. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen.
- 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/ Bauteile Untergeordnete Bauteile, wie Erker/Balkone etc., dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 3.1.11 Abstandsflächen Die Geltung der Abstandsflächen nach BayBO wird angeordnet. Bei Grenzgaragen und anschliessendem Gebäude ist eine Reduzierung der Abstandsfläche auf min 3,0m möglich (WA 1 + WA 5)

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Planzeichen als Festsetzungen

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNG
I	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I + D	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE WOBEI DAS DACHGESCHOSS EIN VOLLGESCHOSS SEIN DARF
II + D	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE WOBEI DAS DACHGESCHOSS KEIN VOLLGESCHOSS SEIN DARF
--- · · · · ·	BAUGRENZE( § 23 BAUNVO)
- - - - -	NEBENGEBÄUDE, STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORT
- - - - -	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
— — — — —	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER NUTZUNG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	PRIVATE ERSCHLIEßUNGSFLÄCHE MIT BESONDERER NUTZUNG
	ÖFFENTLICHES GRÜN
	PRIVATES GRÜN
	BÄUME ZU ERHALTEN
	BÄUME ZU PFLANZEN
GA	GARAGEN
ST	STELLPLÄTZE
P	CARPORT
↔	FIRSTRICHTUNG + FIRSTLAGE (SYMETRISCH)
0,40	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ ALS HÖCHSTMASS
0,80	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ ALS HÖCHSTMASS
SD	SATTELDACH
	EINFAMILIENHAUS
	DOPPELHAUS
	HAUSGRUPPEN
▼ 464,00	ROHFUSSBODENHÖHE
— ● — ● — ● —	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

### 2. Hinweise durch Planzeichen

	BESTEHENDE GEBÄUDE
	VORGESCHLAGENE FORM DER HAUPTBAUKÖRPER
	VORGESCHLAGENE FORM DER NEBENBAUKÖRPER
	UNTERFLUR PUMPWERK
	TRAFOSTATIONSGEBÄUDE
• 3.74	HÖHENMAßANGABE
462,30	STRASSENKANTE Ü. NN
	TREPPE
	BÖSCHUNG

- |        |                         |  |
|--------|-------------------------|--|
| 3.1.12 | Abwehrender Brandschutz | Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Strassen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen Art. 15 (3) BayBO und der DIN 14090 entsprechen. |
| 3.1.13 | Grundwasser             | Die Gebäude sind gemäss HHW gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Für die Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.   |

#### 4. Garagen, Carports, Nebengebäude und Müll

- 4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen errechnet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn.
- 4.2 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen und Nebeneingänge sind einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- 4.3 Die Carports sind in leichter Konstruktion Holz oder Stahl zu errichten.
- 4.4 Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der angegebenen Bereiche der Baugrenzen zulässig. Rasengittersteine und Rasenpflaster nach DIN; versiegelte Flächen sind unzulässig.
- 4.5 Müllhäuschen sind vorwiegend in Garagen, Carports oder Gebäude zu integrieren

#### 5. Grünordnung

- 5.1 Für die Grünordnung ist ausschliesslich der Grünordnungsplan massgeblich.

##### Hinweise:

Eine Beratung wird durch die Gemeinde durchgeführt.

Die Verkehrsfläche wird im Grünordnungsplan definiert.

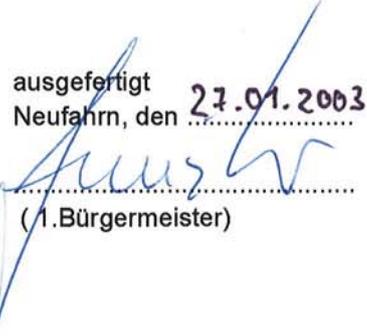
Die den Brandschutz betreffenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Art. 29-51 BayBO und die brandschutzrelevanten Vorschriften der Garagenverordnung, die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und Art.15(3) BayBO sind einzuhalten.

In der unmittelbaren Nähe des Gebietes befinden sich flugarchäologisch erhaltene 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 Gemeinde empfiehlt:

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

ausgefertigt  
Neufahrn, den 27.01.2003  
  
(1. Bürgermeister)

PLANUNG

ARCHITEKTURBÜRO FUCHS  
RAINER FUCHS DIPL. - ING. ARCHITEKT  
WILLIBALDSTRASSE 32 A  
80689 MÜNCHEN

TEL 089 / 8 34 25 14  
FAX 089 / 8 20 14 95

## Wohnen am ehemaligen Sportplatz

Masstab = 1:500  
23. September 2002  
bearb. 27. Januar 2003

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 21.05.2001 gefasst und am 28.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 06.02.2003

(1. Bürgermeister)

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.02.2002 hat in der Zeit vom 01.03.2002 bis 08.04.2002 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 06.02.2003

(1. Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.02.2002 hat in der Zeit vom 05.04.2002 bis 06.05.2002 stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 06.02.2003

(1. Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.06.2002 hat in der Zeit vom 26.07.2002 bis 26.08.2002 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 06.02.2003

(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.2002 wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 23.09.2002 gefasst (§ 10 BauGB).



(Siegel)

Neufahrn, den 06.02.2003

(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.02.2003, gemäss § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27. Januar 2003 in Kraft.



(Siegel)

Neufahrn, den 06.02.2003

(1. Bürgermeister)