

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 71

Wohnen am ehemaligen Sportplatz Maszstab = 1:500
Bebauungsplan i.d. Fassung vom 27.01.2003
1.Änderung i.d. Fassung vom 17.10.2003
2.Änderung i.d. Fassung vom 06.10.2004

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 14.06.2004 gefasst und am 22.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.



(Siegel)

Neufahrn, den 13.12.2004

.....
(1. Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2004 hat in der Zeit vom 30.07.2004 bis 30.08.2004 stattgefunden. (§ 3 Abs.1 BauGB,a.F.).



(Siegel)

Neufahrn, den 13.12.2004

.....
(1. Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2004 hat in der Zeit vom 04.08.2004 bis 06.09.2004 stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB,a.F.).



(Siegel)

Neufahrn, den 13.12.2004

.....
(1. Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2004 hat in der Zeit vom 26.10.2004 bis 26.11.2004 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB,a.F.).



(Siegel)

Neufahrn, den 13.12.2004

.....
(1. Bürgermeister)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2004 mit Begründung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.12.2004 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB,a.F.)

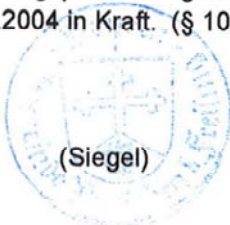


(Siegel)

Neufahrn, den 13.12.2004

.....
(1. Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 23.12.2004, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB a.F. sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2004 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB,a.F.)



(Siegel)

Neufahrn, den 27.12.2004

.....
(1. Bürgermeister)

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) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S.2413), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.796), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S.466) diese 2.Änderung des Bebauungsplans 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 Treppenräume 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. 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), in WA2 max. 6.15m, ab Oberkante je Baufenster festgelegter Rohfußbodenhöhe,gemess. am Hauptbaukörper; Garagen Wandhöhe max.3.00m
- 3.1.5 Dachform Satteldach symmetrisch, 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. In WA2 sind Balkone als untergeordnete Bauteile an den Doppelhausgrenzen zulässig.

- 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)
Für die südöstlichste Doppelhaushälfte in WA2 wird festgesetzt, dass die östliche
Abstandsfläche des Gebäudes zu der angrenzenden Stellplatz- bzw.
Garagenfläche unterschritten werden kann.
Ausnahmeregelung in WA 4 - südwestlichste Doppelhaushälfte: Die westliche Abstandsfläche des
Gebäudes liegt auf den Stellplatzflächen und wird von diesen übernommen.
- 3.1.12 Abwehrender Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Strassen und Wege erreichbar
Brandschutz 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.

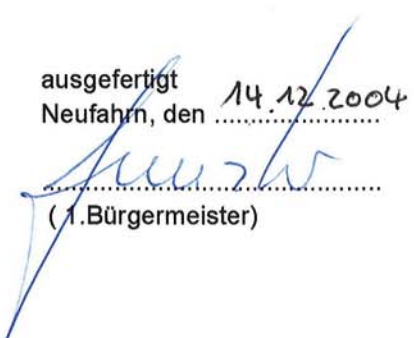
In der unmittelbaren Nähe des Gebietes befinden sich flugarchäologisch erhaltene Bodendenk-
mäler. Der Oberbodenabtrag ist nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft
vorzunehmen.

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 14.12.2004
Neufahrn, den


.....
(1. Bürgermeister)








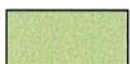






PLANUNG

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


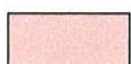





TEL 089 / 8 34 25 14
FAX 089 / 8 20 14 95

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planzeichen als Festsetzungen

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNG	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
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 ENTFERNEN
	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	 HAUSGRUPPEN
	DOPPELHAUS	
▼ 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