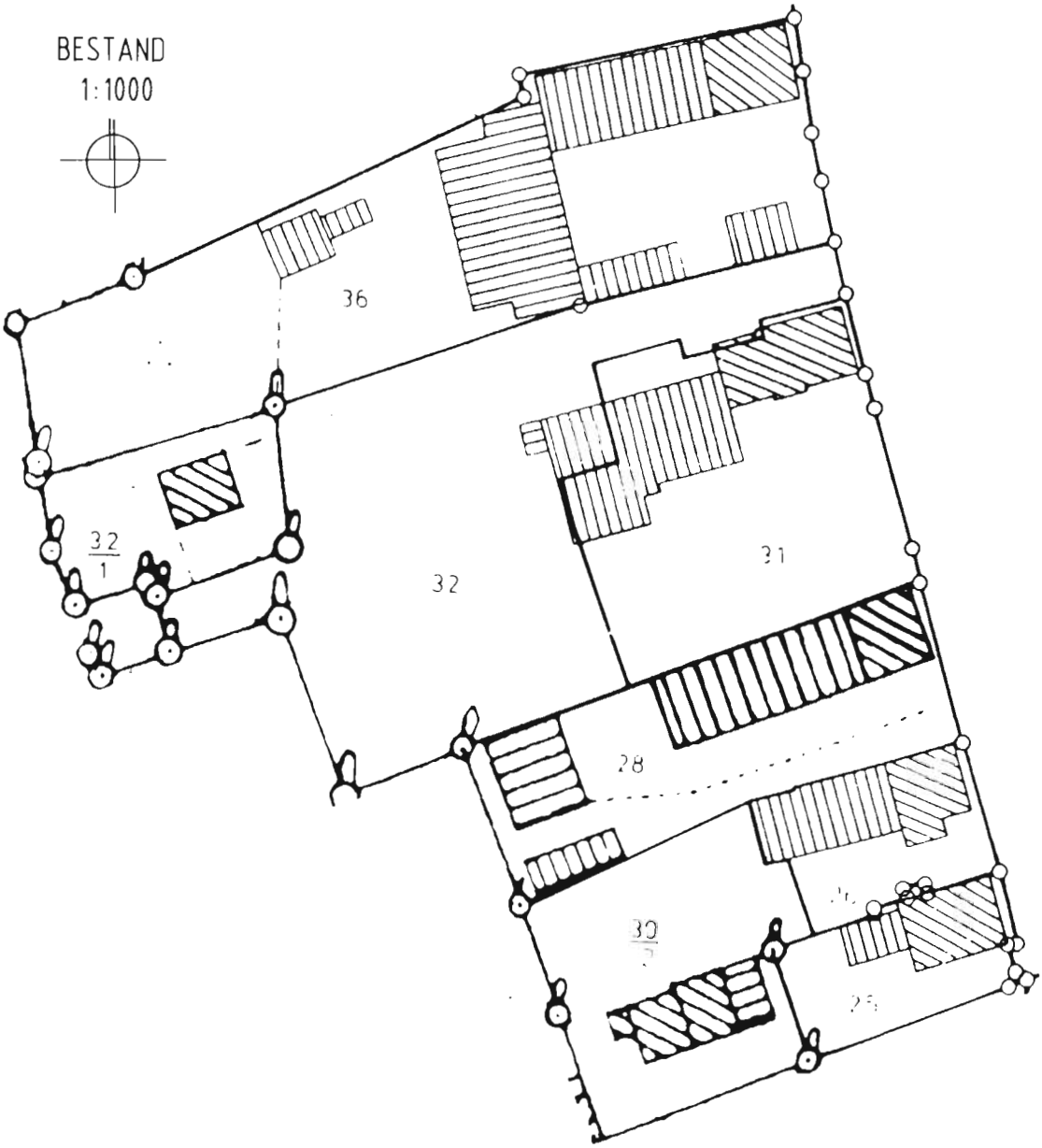
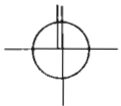


GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING  
BEBAUUNGSPLAN NR.49  
"AN DER BAHNHOFSTRASSE"                      TEIL I

BESTAND  
1:1000



*Hubert*

FRITZ HUBERT DIPL. ING. ARCH. BDA/ DWB  
MARSCHALLSTR. 1A 8000 MÜNCHEN 40 TEL.089/396867

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO  
MI MISCHGEBIET NACH § 6 BAUNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. GR 150 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE  
GF 1200 ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE  
Ⓜ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND FESTGESETZT  
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTZULÄSSIG

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



BAULINIE

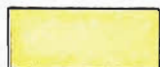


BAUGRENZE

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN



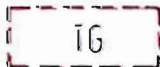
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



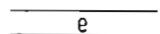
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



PRIVATE STELLPLATZFLÄCHE



TIEFGARAGENFLÄCHE  
AUF DIE GEMEINDEEIGENE STELLPLATZSATZUNG  
WIRD HINGEWIESEN



EIGENTÜMERWEG NACH ART. 53 ABS. 3 BAYSTRW



ÖFFENTLICHER FUSSWEG

### 5. FLÄCHEN DER VERSORGUNGSANLAGEN



TRAFOSTATION

## 6. SONSTIGES



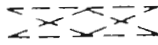
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



EINFAHRT



FIRSTRICHTUNG



DURCHGANG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

## 7. GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



KINDERSPIELPLATZ PRIVAT



ZU ERHALTENDE BÄUME



ZU ENTFERNENDE BÄUME



NEUZUPFLANZENDE BÄUME



ABPFLANZUNG DER PRIVATEN BEREICHE DURCH HECKEN

## B. HINWEISE



HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE (VORHANDEN)



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



VORGESCHLAGENE SITUIERUNG DER BAUKÖRPER

z.B. FL 32

FLURNUMMERN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

4,00

MASSZAHL, Z.B. 4,00 METER

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

DIE GEMEINDE NEUFARN ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 2 ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), ART. 23, 24 ART. 1 NR. 5 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), ART. 89 ABS. 1 ZIFFER 10 UND ART. 91 ABS. 3 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBl.I.S.833) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG. DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DAS GEBIET INNERHALB DES MIT A BEZEICHNETEN BE- REICHS WIRD ALS MISCHGEBIET (MI) NACH § 6 BAUNVO FESTGESETZT.

1.1.1 GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN (§ 6 ABS. 2, NR. 6 UND 7 BAUNVO) SIND IM BEREICH A NICHT ZU- LÄSSIG.

1.1.2 AUSNAHMEN NACH § 6 ABS. 3 BAUNVO WERDEN NICHT ZU- GELASSEN.

1.2 DAS GEBIET INNERHALB DES MIT B BEZEICHNETEN BE- REICHS WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT.

1.2.1 AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO WERDEN NICHT ZU- GELASSEN.

### 2. GESTALTUNG

2.1 DIE DACHFORM WIRD ALS SATTELDACH FESTGESETZT, DIE ANGEgebenEN FIRSTRICHTUNGEN SIND FESTGESETZT.

2.2 DIE DACHNEIGUNGEN SIND ZWISCHEN 35 UND 40° ZULÄS- SIG. ANDERE DACHNEIGUNGEN SIND NUR IN AUSNAHME- FÄLLEN ZULÄSSIG, SOFERN SIE GESTALTERISCH UNBEDENK- LICH ERSCHEINEN.

2.3 ALS DACHDECKUNG SIND NUR DECKUNGEN MIT NATUR- ROTEN DACHZIEGELN ODER BETONDACHSTEINEN ZULÄSSIG.

2.4 TRAUFÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 60 CM ZULÄSSIG. FIRSTÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 30 CM ZULÄSSIG.

2.5 DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.6 STEHENDE EINZELGAUBEN SIND ZULÄSSIG, DER ABSTAND VON DER GEBÄUDEKANTE DARF 1,50 M NICHT UNTER- SCHREITEN. DER MINIMALE ABSTAND UNTEREINANDER BE- TRÄGT 2,00 M. DIE BREITE DER GAUBEN IST BIS ZU 2,00 M ZULÄSSIG.

- 2.7 UNGETEILTE DACHFLÄCHENFENSTER ÜBER 0,5 m<sup>2</sup> SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 2.8 KNIESTOCKHÖHE IST BIS AUF MAX. 30 CM ZULÄSSIG, WOBEI DIE DACHFLÄCHEN DANN ANZUGLEICHEN SIND, WENN AUFGRUND EINER LADENNUTZUNG BZW. VON HANDWERKSBERIEBEN UND VERWALTUNGEN AUS RECHTLICHEN GRÜNDEN GRÖßERE GESCHOSSHÖHEN ERFORDERLICH SIND. IN DIESEN FÄLLEN IST IM DACHGESCHOSS DER WOHNBEREICHE ZUR ANGLEICHUNG DER DACHFLÄCHEN EIN HÖHERER KNIESTOCK AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.
- 2.9 FÜR DIE GEBÄUDE IST MASSIVBAUWEISE FESTGESETZT. DIE AUSSENWANDFLÄCHEN SIND ZU VERPUTZEN UND IN HELLEN FARBTÖNEN ZU STREICHEN.
- 2.10 SOCKELHÖHE IST BIS MAX. 20 CM ZULÄSSIG.
- 2.11 LIEGENDE FENSTERFORMATE SIND NICHT ZULÄSSIG.

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN

FÜR DIE ÖFFENTLICH BEFAHRBAREN UND GEMISCHT GENUTZTEN ERSCHLIESSUNGSWEGE WERDEN FOLGENDE MATERIALIEN FESTGESETZT: NATUR- ODER BETONSTEINPFLASTER, KLINKER ODER BITUMENGEBUNDENE EINSTREUDECKE BZW. MASTIX-DECKE.

ALLE STELLPLÄTZE DÜRFEN NICHT VERSIEGELT WERDEN.

DIE ANZAHL DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE ERRECHNET SICH NACH DER STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE NEUFARN, SOWEIT NICHTS ANDERES FESTGESETZT IST.

### 4. GRÜN - FREIFLÄCHEN

#### 4.1 BAUMPFLANZUNGEN:

A - AESCULUS CARNEA	- KASTANIE ROTBLÜHEND
P - PRUNUS AVIUM	- VOGELKIRSCH
S - SORBUS INTERMEDIA	- SCHWEDISCHE MEHLBEERE
C - CRATAEGUS COCCINEA	- SCHARLACHDORN

PFLANZQUALIFIKATION: HOCHSTÄMME ODER STAMMBÜSCHE, 3 - 4 X VERPFL., MIT ARTENTYPISCH AUSGEBILDETER KRONE, STU 18 - 20 ODER 20 - 25.

#### 4.2 HECKENPFLANZUNG:

CHAENOMELES LAGENARIA	- SCHEINQUITTE
CORNUS MAS	- KORNELKIRSCH
LIGUSTRUM VULGARE	- LIGUSTER
RIBES ALPINUM ODER AUREUM	- JOHANNISBEERE

ROSA RUGOSA IN SORTEN	- APFEL-ROSE
SPIRAEA NIPPONICA	- STRAUCHSPIERE
CORYLUS AVELLANA	- HASEL
LONICERA IN ARTEN	- HECKENKIRSCHEN
SYRINGA IN ARTEN	- FLIEDER
CORNUS FLORIDA "RUBRA"	- ROTER HARTRIEGEL
VIBURNUM	- HEIMISCHER SCHNEEBALL
KOLKWITZIA	- KOLKWITZIE
AMELANCHIER	- FELSENBIERNE
ACER CAMPESTRE	- FELDAHORN
CARPINUS BETULUS	- HAINBUCHEN
BUXUS SEMPERVIRENS	- BUCHS
BERBERIS IN ARTEN	- BERBERITZE (KEINE ROT-LAUBIGEN ARTEN)

FICHTEN- UND/ODER THUJENHECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG.  
 PFLANZQUALIFIKATION: STRÄUCHER 2 X C., 50 - 125  
 JE NACH ART, ANZAHL: 4 - 6 PFLANZEN PRO M.  
 DIE HECKEN DÜRFEN FREIWACHSEND ODER GESCHNITTEN

#### 4.3 LISTE DER BESTEHENDEN BÄUME:

NR	1	FRAXINUS EXCELSIOR	STU 66 CM	H 8 M
	2	OBSTBAUM	STU 97 CM	H 6 M
	3	CRATAEGUS COCCINEA	STU 19 CM	H 5 M
	4	CRATAEGUS CRUS-GALLI	STU 19 CM	H 4 M
	5	AESCULUS HIPPOCASTANUM	STU 27 CM	H 5 M
	6	ACER RUBRUM	STU 95 CM	H 20 M
	7	QUERCUS ROBUR	STU 160 CM	H 25 M
	8	QUERCUS ROBUR	STU 133 CM	H 25 M
	9	QUERCUS ROBUR	STU 118 CM	H 25 M
	10	FRAXINUS EXCELSIOR	STU 160 CM	H 25 M
	11	OBSTBÄUME	STU 12-19 CM	H 2,5-4 M
	12	SORBUS AUCUPARIA	STU 19 CM	H 5 M
	13	OBSTBAUM	STU 64 CM	H 7 M
	14	BETULA PENDULA	STU 90 CM	H 20 M
	15	BETULA PENDULA	STU 70 CM	H 20 M
	16	BETULA PENDULA	STU 70 CM	H 15 M
	17	GEHÖLZBESTAND AUS 27 PICEA	STU 20-60 CM	H 15-30 M
		ABIES		
		1 ACER PLATANOIDES		
		1 BETULA PENDULA		
		GROSSTRÄUCHERN		

- 4.4 GESTALTUNG DES KINDERSPIELPLATZES NACH DIN 18 034.  
IM BEREICH DES KINDERSPIELPLATZES DÜRFEN KEINE  
PFLANZARTEN DER GÜLTIGEN GIFTLISTE VERWENDET WERDEN.
- 4.5 EINFRIEDUNGEN VON GÄRTEN SIND ALS STAKETENZAUN ODER  
ALS HECKE AUSZUFÜHREN, MASSIVE EINFRIEDUNGEN,  
MASCHENDRAHTEINFRIEDUNGEN OHNE BEPFLANZUNG UND JÄ-  
GERZÄUNE SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 4.5 IM BEREICH VON GRÜNFLÄCHEN AUF TIEFGARAGEN WIRD  
FOLGENDER AUFBAU FESTGESETZT: AB OK-SCHUTZESTRICH  
10 CM FILTERSCHICHT, DARAUFG 40 - 50 CM OBERBODEN.
- 4.6 IM RAHMEN VON EINZELBAUAUFTRÄGEN SIND FREIFLÄCHEN-  
GESTALTUNGSPLÄNE ZUR GENEHMIGUNG VORZULEGEN, DIES  
GILT AUCH FÜR DIE KINDERSPIELPLÄTZE.

## 5. ERSCHLIESSUNG

- 5.1 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE WASSER-  
VERSORGUNGSANLAGE UND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBE-  
SEITIGUNGSANLAGE ANZUSCHLIESSEN.
- 5.2 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN SIND NACH DEN AN-  
ERKANNTEN DIN-REGELN ZU ERSTELLEN. ANFALLENDEN  
OBERFLÄCHENWASSER IST IM UNTERGRUND, SOWEIT MÖG-  
LICH, ZU VERSICKERN.
- 5.3 DIE KABELVERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE ELEKTRIZITÄTS-  
VERSORUNG SIND IN DIE BAUGRUNDSTÜCKE BÜNDIG MIT  
DER EINFRIEDUNG ZU ERSTELLEN.

## 6. LÄRMSCHUTZ

- 6.1 AUFGRUND DES GEPLANTEN VERKEHRSFLUGHAFENS MÜN-  
CHEN II UND DES VON DER BAHNHOFSTRASSE AUSGEHEN-  
DEN VERKEHRSLÄRMS WIRD ANGERATEN, DIE BAUVORHA-  
BEN IM PLANGEBIET MIT AUSREICHENDEN SCHALL-  
SCHUTZVORRICHTUNGEN (SCHALLDÄMM-MASS 40 DB (A))  
NACH NÄHEREN ANORDNUNGEN DES LANDRATSAMTES FREI-  
SING AUSZUSTATTEN.
- 6.2 FÜR DIE DER BAHNHOFSTRASSE ZUGEWANDTEN SEITE DER  
BAUKÖRPER GILT: ES SOLLEN BEI DER GRUNDRISSPLA-  
NUNG NACH MÖGLICHKEIT KEINE SCHUTZBEDÜRFTIGEN  
AUFENTHALTSRÄUME VORGESEHEN WERDEN.

## 7. HINWEISE

WEGEN DES HOHEN GRUNDWASSERSTANDES SIND KELLER  
UND TIEFGARAGEN ENTSPRECHEND ZU SICHERN.