



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO  
Nicht zugelassen sind Schläm- und Speisewerksbetriebe i.S. des §4(2) Nr.2 BauNVO und Ausnahmen i.S. des §4(3) BauNVO.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
gemäß Festsetzung im Lageplan gilt:  
maximal zulässige Grundflächenzahl 0,2 - 0,4  
maximal 2 Vollgeschosse  
Höhenlage der Eingangsebene in Metern über NN nach Angabe  
maximale Wandhöhe in m nach Angabe  
Geländeoberkante in Metern über NN nach Angabe  
Zulässig sind Wohngebäude mit max. 1 Wohnung
- 1.3 Bauweise  
offen
- 1.4 Firstrichtung, Gebäudestellung  
gemäß Festsetzung im Lageplan.
- 1.5 überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Es gelten die sich aus dem Plan ergebenden Abstandsflächen.
- 1.6 Garagen bzw. Carports und Stellplätze  
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der besonders für Garagen und/oder Carports ausgewiesenen Flächen zulässig. Als maximal zulässige Außenwandhöhe der Garagen gilt 3,0 m über ROK.
- 1.7 Nebenanlagen  
Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie:  
- nicht größer sind als 20 qm umbauter Raum und  
- nicht zwischen Baugrenze und den öffentlichen Erschließungsflächen liegen. Diese Regelung gilt nicht für Nebenanlagen die ausschließlich der Unterbringung von Mülltonnen dienen.
- 1.8 Befestigte Flächen  
Befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Oberflächen aus Asphalt oder Ortbeton sind auf den privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.9 Höhenlage der Gebäude  
Die festgesetzten Höhenlagen von Gebäuden, Garagen und Carports (ROK = Oberkante Rohfußboden) und die festgesetzten Geländeoberkanten (GOK), dürfen über- oder unterschritten werden bis zu einer Abweichung von maximal +/- 15 cm.  
Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist durch Vorlage einer Messbescheinigung nachzuweisen.
- 1.10 Auffüllungen und Abgrabungen  
Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig.  
Ausnahmen:  
- im Plan sind abweichende Geländehöhen festgesetzt oder vorgeschlagen  
- Geländeangepasstungen für Freisitze (max. +/- 50 cm)
- 1.11 Lärmschutz  
Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München, Zone B (gem. Regionalplan München, Arbeitskarte vom 31.01.2005; Zone Ca).  
Der Bauliche Schallschutz gemäß DIN 41099 "Schallschutz im Hochbau" und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB(A) zu betragen.  
Das ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachzuweisen zu lassen.  
Hinweis: Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Lärmschutzzone Ci wird eine Erhöhung des Schalldämmmaßes auf 40 dB(A) empfohlen
- 1.12 Anlagen zur Sammlung, Verwendung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
Die auf den Grundstücken anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind zur Regenrückhaltung und zur langsamen Abwirtschaffung durch Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen.  
Bemessungswert für das Volumen:  
3 cm je 100 qm befestigter Fläche bzw. Dachfläche, davon 2/3 zur Rückhaltung.  
Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal der Gemeinde ist verpflichtend.
- 1.14 Freiflächengestaltung  
1.14.1 Pflanzgebiete  
PFG1 (Pflanzgebot 1)  
Auf den im Lageplan dargestellten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Arten gemäß Angabe im Lageplan  
Pflanzqualitäten:  
- Felsenbirne (Amelanchier laevis 'Ballarina'), Hochstamm, mind. 4xv., mDB, StU 14-16 cm  
- Obstbaum, heimische Sorten von Apfel, Birne, Quitte; Hochstamm, mind. 3xv., StU 14-16 cm  
PFG2 (Pflanzgebot 2)  
Auf den im Lageplan dargestellten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Arten: gem. Pflanzenliste "heimische Gehölze"  
Pflanzung: verschulte Sträucher, mind. 1 Strauch / 1,5 qm  
Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme auszuführen.
- 1.14.2 private Grundstücksflächen  
Artenauswahl für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Formhecken  
Für Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten aus der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.  
In Strauchpflanzungen sind zu 80 % heimische standortgerechte Arten der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.  
Für die Pflanzung von Formhecken (geschnittenen Hecken) werden Hainbuche oder Liguster empfohlen. Formhecken aus Nadelgehölzen (Fichte, Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.15.1 Naturschutzflächen  
Zur Beurteilung der Festsetzungen zu den Ziffern 1.8 befestigte Flächen, 1.10 Auffüllungen und Abgrabungen, 1.12 Behandlung der Niederschlagswässer, 1.14.2 Artenauswahl, sowie der Ziffer 2.4 Einfriedungen und Stützmauern ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Baumbestands- und Pflanzplan vorzulegen.
- 1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1) Nr.25a BauGB  
1.15.1 Naturschutzflächen  
Zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden Naturschutzflächen festgesetzt, die dauerhaft entsprechend dem Naturschutzziel (s. Begründung) zu erhalten sind.  
Die Naturschutzflächen sind vor Beginn der Baumaßnahme durch Bauzäune zu sichern.  
NF 1 (Naturschutzfläche 1)  
Bestehende Baumhecke, bestehende extensive Wiese, ergänzt durch zu pflanzende Obstbäume  
NF 2 (Naturschutzfläche 2)  
Straßenbösung mit dichtem Baumbestand und die Böschung stabilisierendem Wurzelwerk. Maßnahmen zur Sicherung der Böschung sind nur in Form trocken aufgesetzter Natursteine zulässig.  
NF 3 (Naturschutzfläche 3)  
Straßenbösung übergreifend in natürlichen Hang, mit überwiegend dichtem Baumbestand und vereinzelt Rasenpartien. Sicherungsmaßnahmen durch trocken aufgesetzte Natursteine sind zulässig.  
Ersatzpflanzungen in den Naturschutzflächen  
Muss ein Baum in Folge von Alters- oder Sturmchäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden, ist er durch einen Baum gleicher Art aber geringerer Größe so zu ersetzen, dass der Charakter der Naturschutzfläche langfristig gewahrt bleibt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände für Baumpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken sind für die Naturschutzflächen außer Kraft gesetzt.

1.15.2 Pflanzlisten:  
Heimische, standortgerechte Gehölze

- Bäume I. und II. Ordnung  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aucuparia (Eibische)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus glabra (Bergulme)
- Heimische, standortgerechte Sträucher  
Cornus sanguinea (Hartrieel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Ribes alpinum (Alpenpharisbeere)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Wasserschneeball)  
\* nur in Einzelexemplaren

1.16 Artenschutz

- 1.16.1 Freimachen des Baufeldes, Rodungsarbeiten  
Die Räumung des Baufeldes, sowie sämtliche Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen.  
Hinweis: im Sinne des Fledermausschutzes vorzugsweise im September
- 1.16.2 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)  
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen oder zu überwinden, ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen / Naturschutzflächen festzusetzen:  
Maßnahmen für die Zaunedeckung  
- Strukturvielfalt, Anlage sonnenbeschienener Böschungspartien, Magerrasenpartien,  
- Verzicht auf Pestizideinsatz  
Maßnahmen für Fledermause  
- Aufhängen von Fledermauskästen in geeigneten Bäumen  
Hinweis:  
Die Umsetzung der genannten sowie der folgenden CEF-Maßnahmen wird für die Privatgrundstücke empfohlen:  
- Förderung von Fledermausquartieren in den geplanten Häusern,  
- Förderung von Nisthilfen an Gebäuden für Vögel
- 1.17 Sicherung denkmalpflegerischer Belange  
Der Beginn des Oberbodenabtrages ist dem Landratsamt Freising, Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 1.18 Ver- und Entsorgung  
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.  
Private Hausanschlüsse sind auf den Privatgrundstücken zu erstellen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Art. 91 Abs. 1 und 2 BayBO in Verbindung mit Art. 91 Abs.3 BayBO

2.1 Hauptbaukörper

Der Grundriss muss auf einem Rechteck basieren. Die Seitenlänge der Traufwand muss mindestens 1,5 x der Seitenlänge der Giebelwand betragen.  
Angebauter Gebäudeteil sind in Breite und Höhe dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet. Sie dürfen maximal eingeschossig sein und maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

2.2 Dächer

- 2.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachüberstand  
Für Hauptbaukörper gilt:  
Rechteckiges, symmetrisches Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° - 28°  
Dachüberstand an der Traufe: max. 1,00 m  
Dachüberstand am Giebel: max. 0,70 m  
Die Dachdämmung ist zwischen den Sparren anzubringen.  
Für untergeordnete angebauter Gebäudeteile gilt: Pultdach  
Garagen und Carports sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.
- 2.2.2 Dacheindeckung  
Zur Eindeckung der Dächer sind nur ziegelrote und rotbraune Materialien im Ziegelformat zugelassen. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Flächige Vergleisungen der Dachhaut zur Passivenergieerzeugung und Bauelementen der Solartechnik sind nur zulässig mit nicht glänzender Einfassung und wenn sie gestalterisch mit Dachfläche und Fassadengestaltung korrespondieren.
- 2.2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte  
sind nicht zulässig.
- 2.3 Stellplätze und Garagen  
Die gemeindliche Stellplatzsetzung in der jeweils geltenden Fassung hat Gültigkeit.  
Ausnahme:  
Der gemäß Plan vorgeschriebene Stauraum gilt auch abweichend von der Stellplatzsetzung.  
Zufahrten über das öffentliche Verkehrsgrün entlang des Anliegerweges sind als Rasenfugenpflaster auszubilden.
- 2.4 Einfriedungen und Stützmauern  
Die gemeindliche Einfriedungssatzung in der jeweils geltenden Fassung hat Gültigkeit.  
Ergänzende Regelungen:  
- Die Zaunhöhe wird auf maximal 1,40 m begrenzt  
- Zaunsockel sowie geschlossene Einfriedungen (Breterwände, Mauern) sind nicht zulässig.  
- Geländestützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, sie sind zu begrünen oder als Naturstein-Trockenmauern auszubilden.

3. Hinweise durch Text

- 3.1 Außenbeleuchtung  
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Der Lichtkegel ist gebündelt auf die Verkehrsfläche zu lenken.
- 3.2 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Freising, Untere Denkmalschutzbehörde, zu melden. (Art.8 Abs.1-2 DSchG)
- 3.3 Bodenauffüllungen, Altlasten  
Die durch Baugrunduntersuchung nachgewiesenen Bodenverunreinigungen sind fachgerecht zu entsorgen - Vorlage von Dokumentation und Abschlussbericht beim Landratsamt Freising. Sonstige ggfs. zu Tage tretende Altlasten sind umgehend dem Landratsamt Freising zu melden.
- 3.4 Brand- und Katastrophenschutz  
Die vorgesehene Bedarfsmessung in Form eines Erschließungsringes ist in der erforderlichen Breite von 3,5 m herzustellen und von Gehözen und unbeweglichen Einbauten frei zu halten.
- 3.5 Baumschutz während der Bauzeit  
Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Bäumen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 18920 und die ZTV-Baum sind zu beachten.

aufgestellt:  
Neufahrn, den .....

1. Bürgermeister

Übersichtsplan



Die Gemeinde Neufahrn b.Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009, der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanZV90), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. v. 23.12.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Neufahrn am 19.01.2010 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).  
Der Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB) wurde am 22.3.2010 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..12.08.2010.. hat in der Zeit vom ..27.08.2010.. bis einschli. ..29.09.2010.. stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB)
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..21.02.2011.. samt Begründung und Umweltbericht wurde vom Gemeinderat Neufahrn in der Sitzung vom ..21.02.2011.. gefasst (§10 Abs.1 BauGB)
- Neufahrn, den ..... 1. Bürgermeister
- Neufahrn, den ..... 1. Bürgermeister



Neufahrn bei Freising

Bebauungsplan Nr. 112  
mit Grünordnung  
"Baugebiet Mühlweg/Doktorwegerl  
in Massenhausen"

Maßstab 1: 500

Auftraggeber: Gemeinde Neufahrn, 1. Bürgermeister Schneider  
Rathaus, 85375 Neufahrn, tel. 08165 / 607-0

Planung: Barbara Baumann, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Prinz-Ludwig-Straße 27, 85354 Freising, tel. 081612349400

mit  
Sidonie Bilger-Wölper, Architektin, Stadtplanerin  
SBS-Planungsgemeinschaft, München  
städtbauliche Beratung

Ingenieurbüro Schönböck/Partner, München  
verkehrstechnische Beratung

Planungsstand 21.02.2011

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	E	Hausform
Bauweise	o	SD	Dachform
			18° - 28° Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

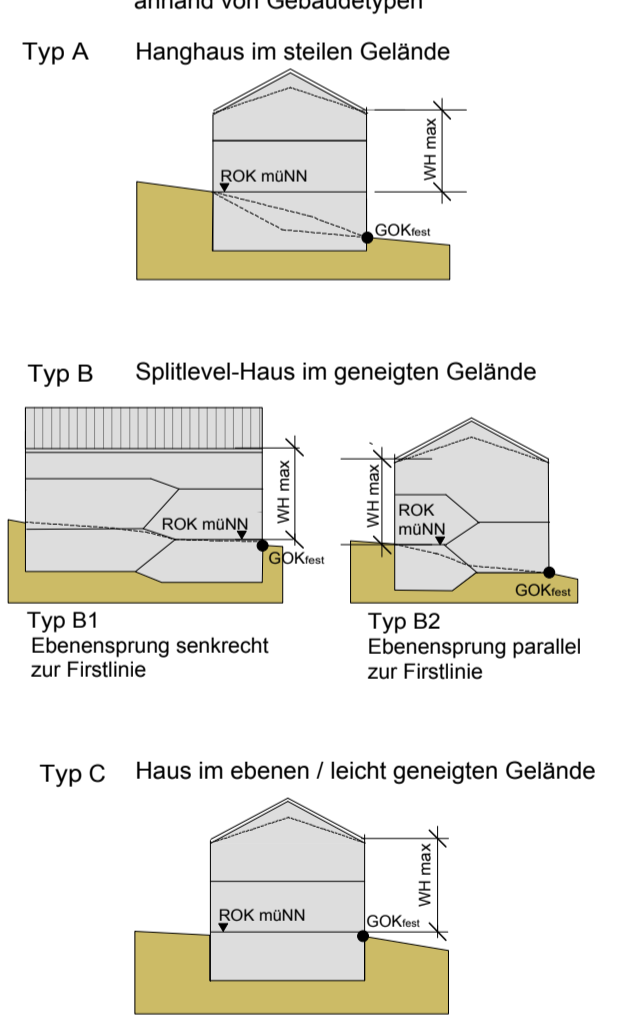
0,2-0,4 Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO  
II max 2 Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss + Dachgeschoss / Untergeschoss)  
WH<sub>max</sub> 6,0m maximal zulässige Wandhöhe individuell festgesetzt je Gebäude, (gemessen ab Oberkante Rohfußboden (ROK) der Eingangsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

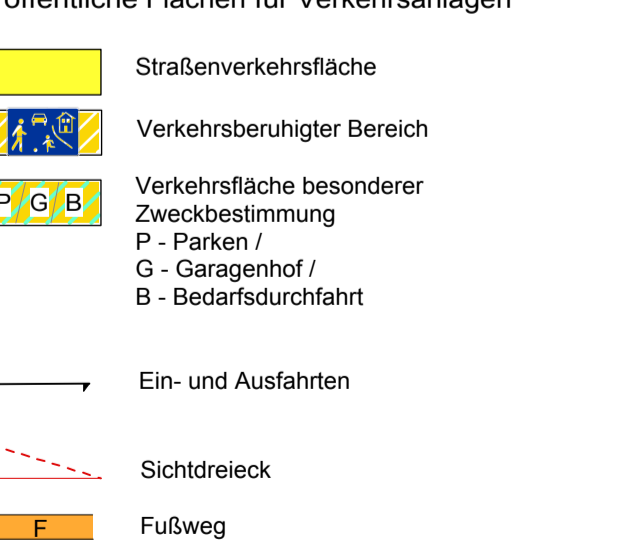
- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhaus / Einzelhaus zulässig
- offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Firstrichtung zwingend

ROK 477,00 Oberkante Rohfußboden in Metern über NN der Eingangsebene bzw. Einfahrtsebene Garage/Carport, individuell festgesetzt je Gebäude  
• 477,50 festgesetzte Geländeoberkante in Metern über NN (GOKfest)

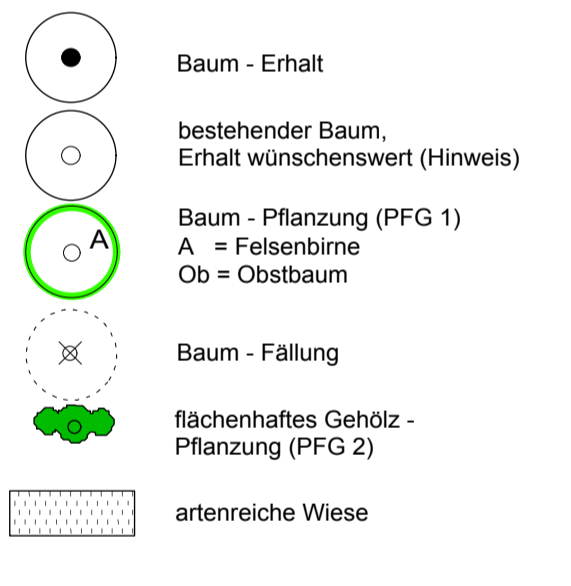
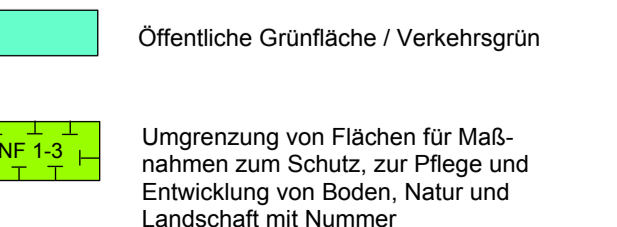
Erläuterung der Festsetzungen zur Bauweise anhand von Gebäudetypen



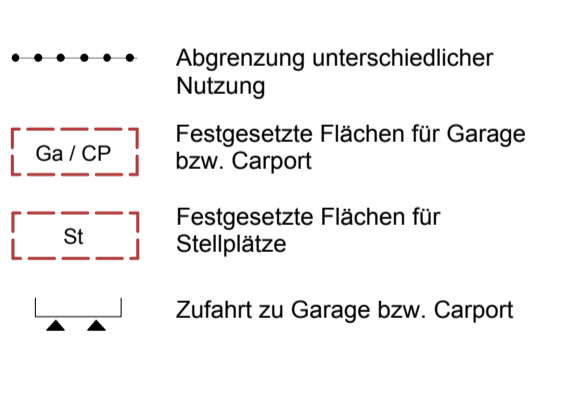
4. öffentliche Flächen für Verkehrsanlagen



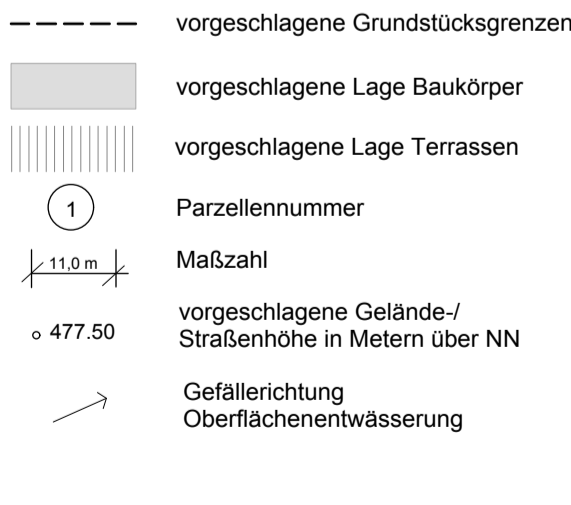
5. Grünordnung



6. Sonstige Planzeichen



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

