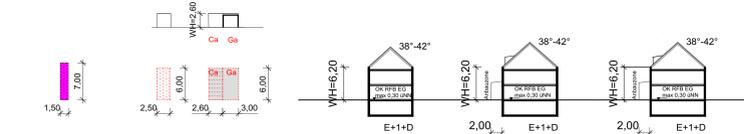


min. Wandhöhe (z. B. 5,80 m)	max. Wandhöhe (z. B. 6,20 m)	Dachneigung für Wohngebäude (z. B. 38°-42°)
---------------------------------	---------------------------------	--



Aufstellfläche Mülltonnen
Nebenzonen Müllhäuschen
Carport/ Garage
 in Nebenzonen integriert

Einfamilienhaus (EFH)
 Dachgeschoss kein Vollgeschoss

Doppelhaus (DH)
 Dachgeschoss kein Vollgeschoss

Dreispänner (DS)
 Dachgeschoss kein Vollgeschoss

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, und § 9 und 10 Baugesetzbuch Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

SATZUNG
FESTSETZUNGEN, HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Geltungsbereich**
 1.1 Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 2.1 Nutzungsschablone

WA 1: GRZ 0,55 WA 2: GRZ 0,75 WA 3: GRZ 0,75	min. Wandhöhe (z. B. 5,80 m)	max. Wandhöhe (z. B. 6,20 m)	Dachneigung für Wohngebäude (z. B. 38°-42°)
--	---------------------------------	---------------------------------	--

Die Wandhöhe wird von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

 2.2 Bauweise (wird im Baufenster festgesetzt):
 offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser WA 1
 offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser WA 2
 offene Bauweise: zulässig sind nur Dreispänner WA 3

- überbaubare Flächen, Baugrenzen und Gebäudestellung**
 3.1 Baugrenze mit Maßangabe in Metern Anbauzone
 3.2 Baulinie mit Maßangabe in Metern
 3.3 Bauraum für Garage / Stellplatz
 Ga Garage
 St Stellplatz
 3.4 Bauraum für Carport
 Ca Carport
 3.4 Bauraum für Nebenzonen
 3.5 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

- Verkehrflächen**
 4.1 Öffentliche Straße/Verkehrfläche einschließlich Flächen für die Straßenentwässerung
 4.2 freizuhaltende Sichtdriicke
 4.3 öffentlicher Rad- und Fußweg
 4.4 private Anliegerstraße
 4.5 Einfahrtsbereich

- Grünflächen**
 5.1 zu pflanzender Laubbäume in den Baugrundstücken siehe Anleihe B 4.1
 5.2 private Grünfläche, Haus- und Vorgärten auf Baugrundstücken

- sonstige Planzeichen**
 6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 6.2 Terrassenzone + Nebenzonen für Müll und Fahrräder

- Zufahrten**
 6.3 Zufahrten
- Hinweise d. Planzeichen**
 7.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzungen der Wandhöhe, als Mindest- und Höchstmaß und der maximal zulässigen Grundflächenzahl. Diese werden durch Planzeichen der Nutzungsschablone nach Ziffer A 2.1 festgesetzt. WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4
 2.2 Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl gilt für Hauptanlagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs 4 BauNVO.

- maximale Anzahl der Wohneinheiten:**
 je Einheitshaus: 1WE
 je Doppelhaushälfte: 1WE
 je Dreispänner: 3WE

- überbaubare Grundstücksflächen**
 3.1 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO über die Baugrenze vortreten. Zu den untergeordneten Gebäudeteilen zählen Vordächer, Dachüberstände, Fensterbänke, Anstrichstufen, Aufzugsrohre, Kellerschächte, Fensterflügel und -läden, Fensterräger, Beleuchtungskörper, Gesimse, Vordächer, Balkone, Risalite, wenn sie im Verhältnis zu der zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und nicht mehr als 1,50 m von der Fassade vortreten.
 Ein derartiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen stellt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar und schließt eine Genehmigungsfreiheit gemäß Art. 64 BayBO nicht aus.
 3.2 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 16 m² Gesamtnutzfläche zulässig.
 3.3 Garagen, Stellplätze und Schuppen müssen auf den vorgeschlagenen Flächen innerhalb des Grundstücks errichtet werden.
 1 Garage / 1 Carport oder wahlweise 2 Carports. Größen für Garage: 6,00 x 3,00 m, Stellplatz: 6,00 x 2,60 m
 Parzelle 26: An der westlichen Grenze kann wahlweise eine Garage oder ein Schuppen bzw. ein Carport oder Stellplatz an der vorgesehenen Stelle errichtet werden.
 Schuppen oder Nebenanlagen dürfen in den festgesetzten Nebenzonen bis zu einer Gesamtgröße von max. 15 m² errichtet werden. Größe für Nebenanlagen max. 6,00 x 2,50 m

- Grünflächen**
 4.1 Baumpflanzungen
 Je 250 m² Grundstücksgröße im Wohngebiet, ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Laubbäume werden angerechnet. Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von mind. 1,50 m zu den Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.
 Acer ca. mpestre Feldahorn (Sorte 'Elsrijk')
 Carpinus betulus Hainbuche
 Corylus colurna Baumhasel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Sorbus intermedia Mehlbeere
 Tilia cordata Winterlinde (Sorte 'Rancho')
 Pflanzqualität: Hochstämme H 3 x v., mDb, STU 16-18
 Obstbäume als Hochstamm in Arten und Sorten H 3 x v., mB, STU 12-14
 Malus domestica Apfelbaum
 Pyrus communis Birnbaum
 Prunus avium cerasus Kirschenbaum
 Prunus domestica Pflaume-/Zwetschenbaum
 4.2 Strauchpflanzungen
 Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen, sind ausschließlich freiwachsende Hecken aus standortgerechten Arten zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
 Pflanzqualität: Sträucher, 100-150 cm
 4.3 Pflanzfristen
 Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils spätestens ein Jahr nach Bezugserfüllung der Gebäude ausgeführt sein.
 4.4 Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind gemäß DIN 18915 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu pflanzen, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind, entsprechend der Güteanforderung, in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

- Versorgungsleitungen**
 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen. Die vorgeschriebenen Mindestabstände der Versorgungsleitungen untereinander, sind einzuhalten.

- Örtliche Bauvorschriften**
gem. Art. 81 BayBO
 1. **äußere Gestaltung**
 1.1 **Dachform für Hauskörper:** Symmetrisches Satteldach
Ziegelwerk: Ziegelwerk und Betondachsteine (glatt Naturrot)
Farbe: Naturrot

- Doppelhäuser und Dreispänner** sind mit gleicher Dachform als symmetrisches Satteldach, mit gleicher Dachneigung, Dachüberstand, Fassadengestaltung und Fassadenmaterial zu errichten.
- Dachgauben** sind auf Doppelhäusern und Dreispännern zulässig. Pro Dachfläche ist eine Gaube zulässig. Max. Breite: 1/3 der Dachlänge pro Einheit.
 Dachform: Pultdach 7-10°; Verkleidung: Blech, Putz, glatte Fassadenplatten
 Dachgauben sind auf den Einfamilienhäusern unzulässig.
- Dachflächenfenster** sind nur zulässig, wenn sich keine Gaube auf der Dachfläche befindet. Dachflächenfenster sind in Kombination bis 2 Stück nebeneinander zugelassen. Kombinationen übereinander sind unzulässig. Insgesamt sind 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche bei den Doppelhäusern und Dreispännern zulässig. Bei den Einfamilienhäusern sind 2 x Dachflächenfenster, in Kombination bis 2 Stück, pro Dachfläche zulässig. Firstoberkante sind bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig.
 Dachschritte und Quergiebel sind unzulässig.
- Photovoltaik- und thermische Solaranlagen** sind nur als flächenbündige, in die Dachfläche integrierte Anlagen zulässig. Aufwindanlagen sind unzulässig, gilt auch für Carports und Nebengebäude.
- Dachform für Garagen, Carports und Nebengebäude:** Flachdach extensiv begrünt.
- Die Hauskörper** sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Pro Wohninheit ist jedoch als Vorsprung, entweder ein Wintergarten, ein Erker oder eine Pergal zulässig.
- Für Gargengartentüren und Stellplätze** sind nur wasserundurchlässige Befestigungsanlagen zulässig. Die Stellflächen sind mit Rasenplaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke unverstärkt herzustellen. Oberflächenwasser der befestigten Flächen sind im Untergrund zu versickern.
- Dach- und Wandaußenflächen:** unzulässig sind grelle, leuchtende Farben sowie glänzende, stark reflektierende Materialien.
- Blecheindeckungen, Fallrohre und Rinnen** aus Kupfer sind unzulässig.
- Der Bau von Außentritten** ist unzulässig, Ausnahme Kellerabgänge.
- Aufschüttungen** sind bis maximal Oberkante Fahrbahnrand der Straße zulässig.
- Abgrabungen** sind unzulässig.
- Sichtschutzwände:** Länge max. 3,00 m / Höhe max. 2,20m.

2. Oberflächenwasser - Niederschlagswasser

- Privatgrundstücke:** (siehe „Örtliche Bauvorschriften Ziffer 1.8“) Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke muss auf diesen versickern und darf nicht in öffentliche Sickeranlagen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden) zu versickern.
 2.2 Öffentlicher Grund:
 Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über Mulden und Muldenrinnen-Elemente in den Untergrund, unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke (DWA-A 138 und DWA-M 153), eingeleitet.

3. Einfriedungen

- Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) entlang der öffentlichen Straße sind nicht zulässig.
 3.1 Es gilt die Einfriedungssatzung vom 15.10.2009 der Gemeinde Neufahrn, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

D. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

- 1. gemeindliche Satzungen**
 1.1 Es gilt die Stellplatzsatzung (KFZ) vom 23.03.2004 der Gemeinde Neufahrn: 2 Stellplätze pro neu geschaffene Wohneinheit.
- 2. Stromversorgung**
 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach der Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- 3. Wasserwirtschaft**
 3.1 Schmutzwasser
 Das häusliche Schmutzwasser ist im Trennsystem einzuleiten. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
 3.2 Niederschlagswasser/Privatgrundstücke
 Überschnitztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern. Die versiegelten Flächen sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.
 3.3 Trinkwasserversorgung
 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein. Gebäude sind an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen.
- 4. Planung**
 Es ist grundsätzlich mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser bei der Gemeindevverwaltung vorzulegen. Der private Schmutzwasseranschluss ist durch den Abwasserzweckverband abzunehmen.
- 4. Bodendenkmäler**
 EVU, zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz. Zur Sicherung dieser Bodendenkmäler wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für Bodeneingriffe gefordert.
- 5. Schallschutz/Lärmschutz**
 Das Plangebiet liegt gemäß Lärmschutzzonekarte für die Bauteilplanung nicht im Einwirkungsbereich des Fluglärms München. Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der VDI-Richtlinie 2719 „Schallschirmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenbauteile der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 55 dB(A) zu betragen. Dies ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachzuweisen zu lassen.
- 6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
Beleuchtung:
 Zur Vermeidung von Gefährdungen nachaktiver Insekten durch Außenbeleuchtung ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten.
 Bei großflächigen Verglasungen ist der allgemeine Vogelschutz zu beachten. Zur Vermeidung von Gefährdungen sowie Schutz vor Vogelschlag an Glasscheiben, ist die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen für Glas und Licht“ zu beachten.
 7. **Landwirtschaftliche Nutzung**
 Es kann zu unvermeidbaren Lärm, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugelbets negativ auswirken können. Die Bewerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidbar sind (z.B. Nachbarbeit in der Erntezeit) von diesen auch nicht zu beanstanden.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Flughafen-, Planungs- und Bauauschuss hat am 04.10.2016 den Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2016, sowie den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2016 bis 16.11.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2016 bis 16.11.2016 öffentlich ausgestellt.
- Der nochmals geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2017 wurde mit Begründungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.02.2017 bis 10.03.2017 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.05.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2017 als Satzung beschlossen.

Neufahrn, den..... (Siegel)

Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister

7. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ausgefertigt.
 Neufahrn, den..... (Siegel)

Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabı wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
 Neufahrn, den (Siegel)

Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 124 "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße"

Stadtplanung: Gemeinde Neufahrn
 Bebauungsplanung: Architekturteam Habermeyer
 Gartenstraße 9, 85354 Freising
 Tel. 08161 - 88 666 47
 Datum: 24.04.2017

Maßstab: M 1: 500

Sebastian Habermeyer
 Architekt

Franz Heilmeyer
 1. Bürgermeister

Architekturteam Habermeyer
 Gartenstr. 9 | 85354 Freising | Tel.: 08161-88 666 47
 info@architekturteam-habermeyer.de | www.architekturteam-habermeyer.de