



Lageplan
M = 1 / 20.000



TEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Nutzungsbeschränkungen siehe B 1.1)
GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Nutzungsbeschränkungen siehe B 1.2)

- GR 160 Max. zulässige Gesamtgrundfläche für das Hauptgebäude (ohne Bauteile wie Balkone und Terrassen) z.B. 160

3. BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE

- Baugrenze
Firstrichtung
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
private befestigte Verkehrsfläche
Fläche mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht)
Sichtdreieck mit 15m Haltschichtweite bei 30 km/h gefahrtenere Geschwindigkeit

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Fläche für Garagen/Carports
Fläche für Stellplätze
Fläche für Fahrradabstellplätze
Fläche für private Nebenanlagen
Maßzahl in m, z.B. 11 m
private befestigte Fläche
festgesetzte Bezugshöhe - OK Gelände

7. GRÜNORDNUNG

- große Bäume zu pflanzen
mittlere Bäume zu pflanzen
freiwachsende Hecke zu pflanzen
Bäume zu erhalten
Gehölze zu erhalten
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Artenreiches, extensiv bewirtschaftetes Grünland

TEIL B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehendes Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
Flurnummer, z.B. 844/5
Teilungsabsicht
Hausnummer
bestehende Geländehöhe in m über NN, z.B. 491.10
vorhandene Bäume und Baumgruppen außerhalb Geltungsbereich
begrünte Fläche auf Baugrundstücken
geplante Nutzung Lagerfläche, versiegelt zu 50%
bestehender Schachtdeckel Kanal
Schleppkurve Müllfahrzeug, dreischsig

TEIL C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Das westliche Planungsgebiet wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
1.2 Der östliche Bereich des Planungsgebiets wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Die festgesetzten Grundflächen und Baugrenzen dürfen durch die nachgenannten baulichen Anlagen gem. § 19 Abs.1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden:
2.1.1 Balkone:
2.1.2 Kelleraußentreppe:
2.1.3 Terrassen:
2.1.4 Festgesetzte Baugrenzen dürfen zudem durch Kellerlichtschächte mit einer max. Einzelgröße von 1,5 qm überschritten werden.
2.1.5 Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberkante, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und mit mindestens 1,0 m Erdüberdeckung versehen werden, bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
2.2 Höhenlage:
2.3 Wandhöhe
3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 Nebenanlagen als Gebäude sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
3.2 Festgesetzte Garagen können auch als Carport errichtet werden.
3.3 Die jeweils notwendigen Garagen/ Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
3.4 Die Stellplätze/Garagen/Carports im GE sind gemäß den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung herzustellen (Anzahl und Gestaltung).
3.5 Dächer von Nebenanlagen, Carports/Garagen sind profillgleich auszuführen.
4. ZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.1 Pro Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 250 qm erforderlich, wobei die Mindest-Grundstücksgröße 500 qm beträgt.
4.2 Je Bauraum im WA sind 2 Wohnungen zugelassen.
4.3 Die max. zulässige Wohnfläche einer Wohneinheit beträgt 150 qm.
5. BAULICHE GESTALTUNG
5.1 Dachgestaltung:
5.2 Die Dachflächen sind zu 50 % mit Photovoltaik oder anderen solaren Nutzungen auszurüsten.
5.3 Werbeanlagen aller Art sind nur im GE und am Gebäude zulässig.
6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der angrenzenden Anliegergrundstücke durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

7. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 7.1 Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen und zu erhalten.
7.2 Die planlich festgesetzten Einzelbäume auf den privaten Grundstücken sind abgesehen von den entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Baumreihen aus Hainbuchen und Feld-Ahorn lagemaßig innerhalb der Grundstücke frei verschiebbar.
7.3 Die Mindestpflanzqualität für die als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) beträgt 20x25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 18x20 cm Stammumfang.
7.4 Bei Pflanzung der Bäume zwischen bzw. angrenzend an Belagsflächen ist eine unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe von mindestens 24 qm bei großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) und mindestens 12 qm bei mittleren Bäumen mit einer jeweiligen Baumgrubentiefe von mind. 1,5 m vorzusehen.
7.5 Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.
7.6 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
7.7 Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit dauerhaft wasserundurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster mit mindestens 3 cm Fuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) und wasserundurchlässigen Tragschichten zu befestigen.
7.8 Außenwände von Gebäuden mit fensterlosen Abschnitten von mindestens 4 m Länge sowie fensterlose Fassaden sind dauerhaft mit Spalierrost oder selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
7.9 Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.
7.10 Für die planlich festgesetzten freiwachsenden Hecken sind heimische Straucharten gemäß der Artenliste unter Hinweis Punkt 11 zu verwenden.

8. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist innerhalb des Bebauungsplangebietes, aber außerhalb der Ausgleichsfläche, über begründete Mulden breitflächig zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden und in Grünflächen.
8.2 Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.
8.3 Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung entsprechend den technischen Bedingungen außerhalb der Ausgleichsfläche zu reinigen.
9. EINFRIEDUNGEN
9.1 Im GE sind transparente, sockellose Metallgitter- oder Holzläune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.
9.2 Vorgärten im WA (einschl. Stellplätzen) sind einzufrieden.

10. VERSORGUNGS-EINRICHTUNGEN

- 10.1 Die Kabelverteilerkästen sind in die Privatgrundstücke zu setzen.
10.2 Die Verlegung der Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB).

11. IMMISSIONSSCHUTZ

- 11.1 Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 und VDI-Richtlinie 2719 ist zu beachten.
11.2 Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München II. Nach dem geltenden Regionalplan liegt Hetzenhausen im Lärmschutzbereich Zone B.
11.3 Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München II. Nach dem geltenden Regionalplan liegt Hetzenhausen im Lärmschutzbereich Zone B. Mit dem Entwurf der Lärmschutzzonekarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München vom September 2001, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen befindet sich Hetzenhausen im Lärmschutzbereich Zone Ca (62 bis 64 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel).

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
5. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
6. Zur Einhaltung der gründerischen Belange ist im Rahmen des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.
7. Zur Sicherung der Versickerung der anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist zum Bauantrag ein rechnerischer Nachweis nach den anerkannten Regeln der Technik vorzulegen.
8. Rückhaltmaßnahmen (z.B. Zisternen, Regentonnen, etc.) und Grauwassernutzung werden begrüßt.
9. Feuerwehrlächen müssen für eine Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
10. Bei sämtlichen Planungen sind die Satzungen der Gemeinde Neufahrn in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
11. Artenliste geeignete Baumarten, z.B.
12. Artenliste Sträucher für freiwachsende Hecke, Pflanzqualität: 2xv, o.B., 60-150 cm

- Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche*
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Deutzia gracilis - Sternchenstrauch*
Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes alpinum - Schmidt - Alpen-Johannisbeere*
Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere*
Rosa canina - Hundsrose*
Rosa gallica - Essig-Rose*
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix rosmarinifolia - Rosmarin-Weide*
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
*niedrig wachsende Arten

- 13. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED- Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden.
14. Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vorgesichtsrechnung zu folgen.
15. Landwirtschafliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die landwirtschafliche Nutzung angrenzender Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in der Sitzung vom 26.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 "Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 141 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 141 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 141 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Neufahrn, 1. Bürgermeister
Neufahrn, 1. Bürgermeister
Neufahrn, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Neufahrn erlässt aufgrund - des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Die Satzung besteht aus Teil I: Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Teil II: Festsetzungen und Hinweise durch Text, Teil III: Begründung

Project: BEBAUUNGSPLAN Nr. 141
Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße am Winkelfeld
Planinhalt: Vorentwurf
Bauherr: Gemeinde Neufahrn
Planverfasser: ARCHITEKTEN WEHKAMP PARTmbB