

**Bebauungsplan Nr. 133**  
 Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II - Wohngebiet sowie Flächen für den  
 Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“

für das Gebiet östlich angrenzend an des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nord-West I“  
 sowie westlich und südlich anschließend an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit  
 landwirtschaftlichem Betrieb und nördlich an den Weidenweg. Der Geltungsbereich des  
 Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Neufahrn, Gemarkung Neufahrn, Landkreis  
 Freising. Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr. 437 (T), 437 1/1 T, 437 1/2, 437 1/3, 437 1/4, 438 1/2, 438 1/4, 438 1/5, 438 1/6, 438 1/7, 439 1/7, 439 1/9,  
 479 1/9, 483, 483 1/2 T, 482 1/1, 486 1/2, 494 1/2 T, 680 1/1 T, 683 T, 684, 685 T, 690 1/2 T.

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erlässt aufgrund der §§ 3-4, 8, 9 und 10 des  
 Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der  
 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche  
 Nutzung der Grundstücke in (Baunutzungsverordnung) in der zum Zeitpunkt der  
 Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als  
 Satzung.



**A Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen**

- 1. Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet "Soziale Einrichtungen und Wohnen" gem. § 4. 1 und 2 BauNVO. Ausgeschlossen werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Höchstzulässige Grundfläche in m² innerhalb der Baugrenzen
  - 3.2 Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen / geplanten Höhe (z.B. ±0,00 = 460,30 m ü.NN) bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Baulinie
  - 4.3 Abgrenzung Art und Maß der Nutzung
- 5. Verkehrsfläche**
  - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 5.3 Verkehrsberuhigter Bereich gem. Nr. 6.3 Anlage PlanV
  - 5.4 Radweg
  - 5.5 Fußgängerweg
  - 5.6 Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 6. Ruhender Verkehr I Garagen und Stellplätze**
  - 6.1 Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen / Garagen
  - 6.2 Tiefgaragenabfahrt
  - 6.3 Garagenzufahrt
  - 6.4 Flächen für Stellplätze
- 7. Grünflächen**
  - 7.1 Private Grünfläche, Straßenbegleitgrün
  - 7.2 Öffentliche Grünfläche
  - 7.3 Private Grünflächen
  - 7.4 Vorhandene, zu erhaltende Bäume
  - 7.5 Neu zu pflanzende Großbäume, 1. Wuchsordnung lt. Artenliste 7.10.1, in ihrer Lage veränderbar
  - 7.6 Neu zu pflanzende Großbäume, 2. Wuchsordnung lt. Artenliste 7.10.2, in ihrer Lage veränderbar
  - 7.7 Gemeinschaftsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB gem. Festsetzungen durch Text B. 1.2
- 8. Wasserflächen**
  - 8.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 9. Sonstiges**
  - 9.1 Maßzahl in Metern
  - 9.2 Trafo
  - 9.3 Lärmschutzwand

- 10. Planzeichen**
  - 10.1 Bestehende Grundstücksgrenze
  - 10.2 Neue vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 10.3 Bebauung Bestand
  - 10.4 Umgrenzung Bodendenkmal

Gemeinde Neufahrn b. Freising

**Bebauungsplan Nr. 133**



**Bebauungsplan Nr. 133 " Nord-West II - Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg "**

Entwurf | 2. Überarbeitung

Fassung:  
 München, den 10.03.2025



M 1:1000