

| | |
|---------------|---|
| Gemeinde | Neufahrn Lkr. Freising |
| Bebauungsplan | 3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Römerweg“ |
| Planung | PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung | Neudecker QS:CS |
| Aktenzeichen | NEF 2-76 |
| Plandatum | 18.08.2022 (Entwurf) |

Satzung

Gemeinde Neufahrn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.


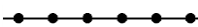


Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2019.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Römerweg“ i.d.F. vom 21.08.2007.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE1** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE1

2.1.1 Im Teilbereich GE1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten

2.1.2 Im Teilbereich GE1 können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100m². Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.

2.1.3 Im Teilbereich GE1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Lagerbetriebe
- Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes
- Gewerbliches Parken
- Tankstellen
- Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

- 2.2 **GE2** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE2

2.2.1 Im Teilbereich GE2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude für Forschung und Entwicklung

- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100m². Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.
 - Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten
- 2.2.2 Im Teilbereich GE2 können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2.2.3 Im Teilbereich GE2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
 - Lagerbetriebe
 - Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes
 - Tankstellen
 - Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Bordelle
 - Gewerbliches Parken
- 2.3 **GE3** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE3
- 2.3.1 Im Teilbereich GE3 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Gebäude für Forschung und Entwicklung
 - Bahnhofsaffine Nutzungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
- 2.3.2 Im Teilbereich GE3 können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Verkaufsflächen für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und mit Innentadtrelevanz bis zu einer Größe von 200 m² zugelassen werden, wenn diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen oder dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Die Verkaufsfläche muss im Verhältnis zur Betriebsfläche untergeordnet sein.
- 2.3.3 Im Teilbereich GE3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
 - Lagerbetriebe
 - Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes
 - Tankstellen

- Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Gewerbliches Parken

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6

3.2 Die festgesetzte **GRZ** darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer **Gesamt-GRZ von 0,80** überschritten werden.

3.3 **WH 16 m** max. zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 16,0 m

WHV 16 – 20m verpflichtende Wandhöhe zwischen 16 und 20 m


Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.4 **OK FFB 458.00** festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN, z.B. 458,00 m über NN. Anpassungen um 0,25 m nach oben oder unten sind zulässig.

3.5 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschos- sen sowie Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen gem. § 21a BauNVO unberücksichtigt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4.2  Baulinie; an die Baulinie ist je Baugrundstück auf eine Länge von mind. 75 % mit der gem. A 3.3 festgesetzten Wandhöhe anzubauen

4.3  Baugrenze

4.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, vorstehende Fenster, Balkone, Treppenauf- und abgänge kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.

4.5 Die Geltung der Regelungen zu Abstandsflächen des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen und Stellplätze, Lagerflächen

- 5.1 Garagen oder Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind - bis auf die gem. Stellplatzsatzung der Gem. Neufahrn b. Freising i.d.F.v. 29.10.2018 zu errichtenden Besucherstellplätze – nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- 5.3 Die oberirdischen Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. als wassergebundene Decke oder als Pflaster mit breiten Fugen, und durch Pflanzung eines Baums nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern.
- 5.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Besucherstellplätzen ab einem Abstand von min. 3,00m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6 Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Die Nebenanlagen dürfen jedoch nicht in dem gemäß der Planzeichnung als „zu begrünende Fläche“ dargestellten Bereich errichtet werden.

7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 7° Neigung zulässig.
- 7.2 Dächer, die nicht für die Energiegewinnung oder mit Technikanlagen genutzt werden, sind zu begrünen. Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien und extensive Gründächer zugelassen; Blecheindeckung nur in beschichteter Ausführung oder als Titanzink.
- 7.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als zusammenhängende Dach- oder Fassadenflächen zulässig.
- 7.4 Technikanlagen (z.B. Klimaanlage) sind einzuhausen.
- 7.5 Fensterlose Fassadenabschnitte sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 200 qm mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.





8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedung sind nur bis zu 2,00 m hohe Maschendraht- oder Metallgitterzäune oder Schnitthecken mit 0,15 m Bodenfreiheit und Hinterpflanzung zulässig. Sie sind von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 3 m zurückgesetzt zu errichten. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur zur Eigenwerbung unterhalb der Dachtraufe ~~oder an der Schmalseite von Gebäuden~~ zulässig.
- 9.2 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist je Zufahrt maximal eine bis zu 1,5 qm große Werbeanlage mit max. 3 m Höhe über dem gem. Ziffer A 3.5 festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind unzulässig.
- 9.4 Die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht ist unzulässig.
- 9.5 Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind, bedürfen ausnahmslos einer Zustimmung im Einzelfall. Generell sind bei allen Werbeanlagen, die von der Autobahn bzw. deren Anschlussstellenästen aus sichtbar sind, die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht zu beachten. In der Anbauverbotszone (bis 40 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) ist Werbung an Autobahnen straßenrechtlich unzulässig. Werbung innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m -100 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) fällt auch unter die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 FStrG). Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen dürfen die die Dachkante nicht überragen, die Buchstabenhöhe der Werbeanlagen darf 1/50 der Entfernung zur Autobahn bzw. zum Anschlussast nicht überschreiten. Bildmotive, Satzaussagen, Telefonnummern etc. und Fremdwerbung sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung muss stets blendfrei sein. Im Zweifelsfall muss die Blendfreiheit durch ein Gutachten belegt werden, Schriftzüge und Logos dürfen nur während der Öffnungszeiten beleuchtet sein.


10 Verkehrsflächen

- 10.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 10.1.1  Parkplatz
- 10.1.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bahnhofsvorplatz mit relevanten Nutzungen, wie z.B. Bushaltestellen, Fahrradständer, Kiosk, Überdachungen etc.
- 10.2  Straßenbegrenzungslinie

11 Immissionsschutz

- 11.1 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1 bzw. der 2. FluGLSV zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 respektive der rechtskräftigen Fassung der 2. FluGLSV ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

12 Grünordnung

- 12.1  Zu begrünende Fläche; die Fläche ist Teil des Baugrundstücks
- 12.2 Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie für Stellplätze benötigt werden. Mindestens 15% der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluss auszubilden. Pro angefangener 350 qm Grundstücksfläche sind mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen (s. Nr. 11.5).
- 12.3 Der außerhalb der bebaubaren Flächen liegende Grünstreifen ist als extensive Wiesenfläche mit Baumpflanzungen anzulegen.
- 12.4 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten sowie Pflanzgrößen bindend:
- Bäume Pflanzgröße: Hochstämme 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
- Sträucher Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt, Größe mind. 100 bis 125 cm.
- Es wird auf die Artenliste gem. B Hinweise 8.2 verwiesen.
- 12.5 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 2 qm Grundfläche vorzusehen.
- 12.6 Baumgräben sind mit einer Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.
- 12.7 Für Bäume in Belagsflächen sind ausnahmsweise auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzgittern abzudecken. Mindestgröße 1,90 x 1,90 oder Durchmesser 1,90 m. Im Bereich überdeckter Baumscheiben ist ein durchwurzelbarer Standraum von insgesamt mindestens 24 qm zu schaffen.
- 12.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

- 12.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 12.10 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 12.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.11.1 Versickerung von Regenwasser




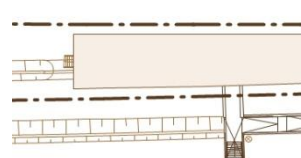
Das auf öffentlichen und privaten Grundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist anfallendes Niederschlagswasser ist auf **dem jeweiligen Grundstück, auf dem das Regenwasser anfällt, oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern**, z. B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.

- 12.11.2 Falls zur Dacheindeckung unbeschichtete Metaldächer zum Einsatz kommen, ist das von diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern.

13 Bemaßung

- 13.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 2631/13 Flurstücksnummer, z. B. 2631/13
- 3  bestehende Bebauung
- 4  vorgeschlagene Bebauung
- 5  Planungen zur möglichen Errichtung eines S-Bahnhaltepunkts Mintraching
- 6 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn in der zum Erlass der Satzung gültigen Fassung.

7 Immissionsschutz

- 7.1 Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens sind durch die bayerische Landesregierung für den Flughafen München keine Lärmschutzbereiche im Sinne des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) festgelegt, sodass ggf. entstehende schutzbedürftige Nutzungen dem Grunde nach nicht in den Anwendungsbereich der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) mit den unter § 3 festgelegten Schallschutzanforderungen fallen. Sofern schutzbedürftige Nutzungen bzw. Aufenthaltsräume zum Zeitpunkt des Bauantrags durch die Festlegung von Lärmschutzbereichen im Sinne des FluLärmG in den Anwendungsbereich der 2. FlugLSV fallen, sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile dieser Nutzungen getrennt nach der 2. FlugLSV für Luftverkehrslärm und nach der DIN 4109-1 für Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm in der jeweils gültigen Fassung zu beurteilen und vergleichend gegenüberzustellen. Der jeweils höhere Wert ist einzuhalten.
- 7.2 In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Darin sind die betrieblich bedingten Beurteilungspegel innerhalb des Gewerbegebiets unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien zu ermitteln und über einen quantifizierenden Vergleich mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu beurteilen.
- 7.3 In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage eines Gutachtens zur Untersuchung der Immissionen durch Erschütterungen sowie durch sekundären Luftschall, hervorgerufen durch die nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bahnstrecken 5557 und 5559, angeordnet werden.

8 Grünordnung

- 8.1 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen, im Wuchs zu fördern und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 8.2 Es wird die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Bäume: Rotbuche, Ulme, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Spitzahorn, Salweide, Eberesche, Traubenkirsche, Wildkirsche, Zitterpappel;

Sträucher: Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Kreuzdorn, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche, Strauchweiden, Wildrosen;

- 9 Werbeanlagen, die auf die Bundesautobahn A 92 ausgerichtet und geeignet sind, den Verkehr abzulenken oder zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Diesbezüglich sind das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung zu beachten.
- 10 Entlang der S-Bahn-Strecke sind die einschlägigen Auflagen, soweit sie nicht durch Festsetzung in der Planzeichnung bereits berücksichtigt sind, der Deutschen Bahn Netz AG und des Eisenbahn-Bundesamtes zu beachten und einzuhalten.
- 11 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München MUC. Es gelten Höhenbeschränkungen, die in den zulässigen Wandhöhen berücksichtigt sind. **Krananlagen bei Überschreitung des Bauschutzbereiches beim Luftamt Südbayern zu beantragen.**
- 12 **Für den Fall, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder den Baumaßnahmen selbst, Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen. Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen. Die Prüf- und Maßnahmewerte für Gewerbegebiete der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten. Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z. B. Bodenverdichtungen sind möglichst zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Es wird dringend empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSch V) zu beachten. Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BBodSchV ist Bodenmaterial, das entfernt werden muss und an anderer Stelle wieder aufgebracht wird, entsprechend untersuchen zu lassen. Je nach Größe und Höhe der Auffüllung ist für die Fläche, auf der der Oberboden aufgebracht werden soll, eine Baugenehmigung zu beantragen. Diese Fragestellungen sind vorab mit dem Landratsamt Freising zu klären.**
- 13 Insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser der Isar ist mit Grundwasserständen im Bereich von 50 cm unter Gelände zu rechnen.
- 14 Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Freising ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Für das Bodendenkmal Römerstraße sind die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Freising zu beachten. Die Antragsteilung auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, nach erfolgter Klärung und Untersuchung unter fachlicher Aufsicht und Abstimmung, ist formlos bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen. Im Bereich von Bodendenkmälern sind vor einer Überbauung archäologische Ausgrabungen durchzuführen.

- 15 Artenschutz
- 15.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 15.2 Aus Gründen des Artenschutzes soll auf vogelgefährdende Glasflächen verzichtet werde, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckverglasungen. Es wird empfohlen Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 einzusetzen.
- 15.3 Für Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, z.B. in Form von Natrium-Hochdrucklampen oder modernen LED-Lampen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/19. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Neufahrn, den

.....
 Erster Bürgermeister Franz Heilmeier

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.11.2018 gefasst und am 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neufahrn, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Heilmeier

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neufahrn, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Heilmeier