



Gemeinde Neufahrn bei Freising

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 102
„Erweiterung des Gewerbegebiets in Mintraching-Grüneck entlang der
B11 – Teil II“**

ENTWURF – Stand 20.08.2013

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB (BGBl. I, S. 2413), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 11.12.2012) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzung durch Planzeichen

Siehe zeichnerischer Teil

B) Hinweise durch Planzeichen

Siehe zeichnerischer Teil

C) Festsetzung durch Text

1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebiets in Mintraching-Grüneck entlang der B11 – Teil II“ umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.
- 1.2 Der Umgriff liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet in Mintraching entlang der B 11“. Für diesen Bereich werden die bisherigen Festsetzungen ersetzt.

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Zulässige Nutzungen sind Nutzungen gemäß § 8 (1), (2) und (3) Satz 1 BauNVO mit folgenden Einschränkungen
 - Einzelhandelsnutzungen des täglichen Bedarfs sind nicht zulässig.
 - Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
 - Tankstellen sind nicht zulässig.
 - Reine Lagerplätze sind nicht zulässig.
- 2.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die bestandsgeschützten Nutzungen der jeweils benachbarten Gewerbebetriebe nicht gefährdet sind. Zu berücksichtigen ist hier auch eine zulässige Erweiterung dieser Betriebe im Hinblick auf den überwirkenden Bestandsschutz.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,7, eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m über dem nächstliegenden festgesetzten Höhenfestpunkt im Plan definiert.
- 3.2 Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise sind Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderlich ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Abstandsflächen

- 4.1 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art.6 BayBO.

5 Bauweise, Wandhöhen, Dachformen, bauliche Gestaltung

- 5.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Als Ausnahme kann bei Grundstücksteilungen beidseitiger Grenzanbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zugelassen werden.
- 5.2 Grenzanbauten sind profilgleich auszuführen.
- 5.3 Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die jeweils nächstliegenden in der Planzeichnung festgesetzten Höhenfestpunkte.
- 5.4 Zulässig sind flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 11° und 25°.
- 5.5 Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
- 5.6 Für untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig.
- 5.7 Technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind als Dachaufbauten und an den Fassaden zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind lediglich auf den westgeneigten Dachflächen zulässig.
- 5.8 Als sichtbare Materialien sind zulässig:
 - Für Außenwände: geputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Sichtbeton, an untergeordneten Bauteilen auch Metall.
 - Fenster: nicht-verspiegeltes Glas.Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind an den Gebäudeaußenflächen nicht zulässig.
- 5.9 Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder durch Gestaltungsmaßnahmen wie dichte Eingrünung abzuschirmen.

6 Gelände und Höhenlage der Gebäude

- 6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme eines Niveaueausgleichs zwischen Straße und Gebäuden.
- 6.2 Die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden der Gebäude darf maximal 0,20 m über der Höhe des jeweils nächstliegenden planlich dargestellten Höhenfestpunktes liegen.

7 Verkehrserschließung

- 7.1 Pro Gewerbeeinheit ist nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zulässig. Bei einer Grundstückslänge einer Gewerbeeinheit über 60 m ist eine getrennte Zu- und Ausfahrt möglich. Die Breite von Ein- und Ausfahrten darf jeweils 6 m nicht überschreiten. Ansonsten darf der private Grünstreifen nicht unterbrochen werden.
- 7.2 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2053 sind nicht zulässig.

8 Kfz-Stellplätze

- 8.1 Die privaten Stellplätze sind innerhalb der dargestellten Umgrenzung für Stellplätze herzustellen. Die Vorgaben der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn b. Freising, akt. Fassung, sind zu beachten.
- 8.2 Die privaten und öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu befestigen.

9 Ver- und Entsorgung

- 9.1 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.
- 9.2 Trafostationen sind im Bereich der Stellplätze / Nebenanlagen oder des Bauraums bis zu einer Fläche von 35 m² zulässig. Die Anlagen sind einzugrünen.

10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig, ihre maximale Höhe beträgt 2 m.
- 10.2 Zäune müssen vom Fußweg mindestens 0,5 m entfernt sein.

11 Grünordnung

11.1 Private Grünflächen

Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind als private Grünflächen zwei Pflanzstreifen mit Bäumen in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Ihre tatsächliche Lage richtet sich nach der Grundstücksbreite der Gewerbeeinheiten.

Entsprechend der planlichen Darstellung sind im Bereich der privaten Grünflächen folgende Bäume zu pflanzen, Pflanzqualität Hochstamm 3xv, mit Drahtballen, STU mind. 16-18.

Baumreihe östlich der Erschließungsstraße	Feld-Ahorn	Acer campestre
Baumreihen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen der Baufelder	Hainbuche	Carpinus betulus

Die Baumgräben sind in einer Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen.

Die Flächen unter den Bäumen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich der Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße ist ein ausreichendes Lichtraumprofil herzustellen, damit Fahrzeuge bis 4 m Höhe die Straße gefahrlos benutzen können.

Entlang der Erschließungsstraße richtet sich der Pflanzabstand der zu pflanzenden Bäume nach den Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen für die Außenanlagen sind in der Pflanzperiode nach Erstellung der baulichen Anlagen und/oder Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen.

Das unbelastete Dachflächenwasser und das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist auf den privaten Grünflächen über Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern. Mögliche Versickerungsflächen sind planlich dargestellt.

Um die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen darzustellen, ist mit dem Bauantrag gemäß § 7 Abs. 11 der Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11.2 Fassadenbegrünung

Zwei Drittel der Gebäudeaußenwände mit fensterlosen Abschnitten von mindestens 4 m Länge sind dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Pro 2 m Fassadenbreite ist mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Wenn keine selbstklimmenden Arten verwendet werden, sind mindestens 4 m hohe Rankhilfen zu errichten.

Arten:

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen
Pflanzqualität: mit Topfballen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Campsis radicans	Trompetenblume
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrosen

11.3 Flachdächer der Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

11.4 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der planlichen Darstellung folgende Bäume zu pflanzen, Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen, STU mind. 16-18

Ortsrandeingrünung östlich der geplanten Gewerbebebauung Silber-Weide Salix alba

Baumreihe westlich der Erschließungsstraße Feld-Ahorn Acer campestre

Die Flächen unter den Bäumen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten; Mahdhäufigkeit: 1-2 Schnitte, erster Mahdzeitpunkt: nach dem 1. Juli.

12 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend § 13 BNatSchG wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt. Die fachlichen Arbeitsschritte hierzu sind in Kapitel 5 des Umweltberichts detailliert dargestellt.

Diese Ermittlung ergab einen aus zwei Teilen bestehenden Kompensationsbedarf: Zum einen besteht aufgrund der Verlagerung der bereits ausgewiesenen Ausgleichsfläche ein Kompensationsbedarf von 33.720 m². Des Weiteren ergibt sich für die neu geplante Gewerbebebauung ein Flächenbedarf von 5.176 m². Der insgesamt notwendige Ausgleichsbedarf beträgt also 38.896 m² und wird vollständig außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt.

Folgende Kompensationsflächen sind vorgesehen:

- Die Gemeinde Neufahrn als Miteigentümers des geplanten Gewerbegebiets stellt einen Flächenanteil von 20% des für die Erweiterung erforderlichen Kompensationsbedarfs (=1.035 m²) aus dem gemeindlichen Flächenpool bereit. Hierzu wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1198, Gmkg. Sünzhausen, dem Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Fläche liegt im zentralen Bereich des Wiesenbrütergebiets Freisinger Moos und ist bereits unter Verwendung autochthonen Saatguts als extensive Feuchtwiese angelegt. Die dauerhafte Pflege umfasst eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit Düngemittelverzicht und einer Bewirtschaftungsruhe zwischen 15. März und 1. Juli.
- Für den verbleibenden Bedarf von 37.861 m² stellt der Eigentümer einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 460, Gemarkung Pulling, zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche wurde bereits im Jahr 2012 angelegt mit dem Entwicklungsziel einer seggen- und binsenreichen Pfeifengraswiese mit niedermoorcharakterischem Arteninventar. Aufgrund zusätzlicher Maßnahmen wurde der Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising (Schreiben von Herrn Steiner am 11.10.2012) um 5.000 m² verringert. Somit verbleibt ein Flächenbedarf von 32.861 m².

Die Anlage bestand aus der Schaffung von Blänken im zentralen Bereich sowie der Einsatz der gesamten Fläche mit autochthonem Saatgut.

Dauerhafte Pflege: Mahd einmal jährlich nach dem 1. Juli mit Entfernung des Schnittguts, kein Einsatz von Spritz- und Düngemitteln, vollständige Betretungs- und Bewirtschaftungsruhe zwischen 15. März und 1. Juli.

13 Immissionsschutz

- 13.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1998, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung von BEKON Lärmschutz Akustik GmbH erstellt (Bezeichnung: LA12-231-G01-2.docx, 17.04.2013).

Demzufolge sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 01	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 02	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 03	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen.

- 13.2 Die der Planung zugrunde liegenden folgenden Normen können als Anlage zum Bebauungsplan eingesehen werden

DIN 45 691: Geräuschkontingentierung; 2006-12

DIN 4109: Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Normen, 1989-11

DIN 18005 -1: Schallschutz im Städtebau – Teil 1; 2002-07

DIN 18005 -1 Beiblatt 1: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

D Hinweise durch Text

- 1 Es gelten folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder
 - Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn b. Freising
- 2 Der im östlichen Zufahrtsbereich vorgesehene gemeinsame Werbepylon darf eine Höhe von 4 m und eine horizontale Ausdehnung von 1,50 m nicht überschreiten.

3 Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Es ist eine insektenverträgliche, energiesparende und streulicharme Außenbeleuchtung zu verwenden in Form von Natrium-Niederdruckdampflampen oder anderen nach dem Stand der Technik insektenverträglichen Leuchtmitteln. Besonders geeignet sind niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht und eine Nachtsteuerung zur Lichtabsenkung. Dadurch wird insbesondere der Ortsrandlage Rechnung getragen.

4 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Planungsumgriffs sind keine Bodendenkmäler bekannt. In ca. 500 m Entfernung Richtung Nordwesten liegt die Südgrenze eines amtlichen erfassten Bodendenkmal (Nr. D-1-7636-0098, vermutlich frühmittelalterliche Körpergräber). Das Vorkommen weiterer Bodendenkmäler ist möglich. Daher ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSCHG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheides kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.

5 Altlasten

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising vor. Dies ist jedoch nicht mit einer Altlastenfreiheit gleichzusetzen, sondern bedeutet, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten vorliegen. Zutage tretende Bodenverunreinigungen sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften sachgemäß zu entsorgen.

6 Grundwassersituation

Im Umfeld sind laut Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „hochwassersensible Bereiche“ ausgewiesen. Somit ist zu beachten, dass bei extremen Hochwasserereignissen eine Beeinträchtigung durch einen ansteigenden Grundwasserspiegel nicht auszuschließen ist.