

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121

„Skydiving Anlage“ im Gewerbepark Römerweg

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Erarbeitet für die Gemeinde von:

BSP architektur
Liebigstraße 4
85354 Freising
Tel. 08161 – 50977
Fax 08161 – 50500

in Zusammenarbeit mit :

Hautum Infrastruktur GmbH
Kreillerstraße 21
81673 München
Tel. 089 – 51 72 98-0
Fax 089 – 51 72 98-99

Aufgestellt: 28.11.2014
Zuletzt aktualisiert: 27.04.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 121 "Skydiving Anlage" im Gewerbegebiet Römerweg der Gemeinde Neufahrn

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 und durch Verordnung vom 22.07.2014 und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 und durch Verordnung vom 22.07.2014 diesen Bebauungsplan

als Satzung

A.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe beiliegenden Plan

A.2 Festsetzungen durch Text

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 121 „Skydiving Anlage“ umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.

Der Bebauungsplan 121 ersetzt in seinem Umgriff die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“.

2. Art der baulichen Nutzung

- (1.) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- (2.) Zulässige Nutzungen sind generell nur Nutzungen gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
 - (a.) Einzelhandelsnutzungen für alle innenstadtrelevanten Sortimente sind nicht zulässig, soweit sie nicht Waren des täglichen Bedarfs betreffen, die in dem Umfang zulässig sind, wie sie zur Versorgung der im Logistikpark Römerweg und im Gewerbepark Römerweg tätigen Personen dienen. Die maximal zulässige Fläche für Einzelhandelsnutzungen beträgt 280m²
 - (b.) Tankstellen und Betriebe, die der Versorgung von Kfz-Reisenden dienen, sind zulässig.
- (3.) Zulässig ist ein Veranstaltungsgebäude im Sinne der geplanten „Skydiving“ Anlage.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von **0,7** und die maximal zulässige Wandhöhe von 30,0 m bzw 12 m im Plan definiert.
- (2.) Es gelten die Abstandsflächen gemäß BayBO
- (3.) Das Gebäude wird in offener Bauweise errichtet.

4. Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten, Fassadengestaltung

- (1.) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich 490 m ü.NN .
- (2.) Die Wandhöhe (Art. 6 Abs. 3 BayBO) ist als Höchstmaß in Meter über Oberkante (OK) der zugehörigen Erschließungsstraße „Bajuwarenstraße“ auf der Straßenachse festgesetzt. (§ 9 Abs. (3) BauGB, § 16 Abs. (2) 4 und § 18 (1) BauNVO).
- (3.) Andere Geschosse als Vollgeschosse sind als oberer Gebäudeabschluss nicht zugelassen.
- (4.) Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° zulässig.
- (5.) Es sind nur Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck nach nur auf einem Dach errichtet werden können.
- (6.) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig. Die Anlagen sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- (7.) Der 2-geschoßige Sockelbaukörper erhält eine massive Lochfassade mit Putzbekleidung. Der 6-geschossige Technikbaukörper erhält eine transluzente, dezent hinterleuchtete Fassadenbekleidung aus Polycarbonat Platten, alternativ aus hochwertigen, UV-beständigen Architekturtextilien jeweils in dezenter, heller Farbe. (Glasfaserverstärkte PTFE-Folien) Im Bereich der Flugkammer befindet sich eine Pfosten-Riegel Fassade mit hochtransparenter Verglasung. Leuchtende oder grelle Farben sind ausgeschlossen.

5. Verkehrserschließung

- (1.) Das Bebauungsplangebiet wird durch die Bajuwarenstraße erschlossen und an die B11 angebunden. Grundstückszufahrten von der B11 aus sind nicht möglich. Eine Anbindung an den Fuß- und Radweg neben der B11 ist vorgesehen.
- (2.) Die Erschließung erfolgt über das Grundstück 2631/7 (öffentliche Verkehrsfläche) und das dinglich gesicherte Überfahrtsrecht auf Grundstück 2631/20 (private Verkehrsfläche)
- (3.) Innerhalb des Bebauungsplans sind keine Sichtflächen gekennzeichnet.

6. Ver- und Entsorgung

- (1.) Für die Versorgung mit Mittelspannung ist eine Fläche die Trafostation im Gebäude vorgesehen. Diese Flächen sind von außen zugänglich.
- (2.) Kabelverteilerkästen zur Versorgung des Einzelobjektes sind ebenfalls im Gebäude integriert.
- (3.) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB).

7. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

- (1.) Im Umgriff des BPL 121 werden 60 Stellplätze erstellt. Da die Vorgaben der *Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn b. Freising*, für diesen speziellen Fall keine Hinweise enthält, gilt ersatzweise folgende Annäherungsrechnung:

70.000 Besucher/a, 2-3 Personen/PKW = 28.000 PKW /a = 76 PKW/Tag.

Bei einer max. Aufenthaltsdauer von 2h/Person wird eine max Parkdauer 4h/PKW erwartet. Das führt zu einem 6-fachen PKW Wechsel/Tag, also $76/6 =$

Besetzung durch die Skydivinganlage:	13 Stp
130m ² Cafe Gastraumfläche /10:	3 Stp
Shop 75 m2 Ladenfläche	3 Stp
<hr/>	
Bedarf im Normalfall :	29 Stp
Nachgewiesen auf dem Grundstück:	60 Stp

Meisterschaften finden 2-3 mal /a statt. Hier sind bis zu 100 Besucher und Aktive zu erwarten. Mit o.g. Schlüssel (2-3 Personen pro PKW) ergibt das 40 Stp.

Besetzung bei Skydivingmeisterschaften:	40 Stp
130m ² Cafe Gastraumfläche /10:	13 Stp
Shop 75 m2 Ladenfläche	3 Stp
<hr/>	
Bedarf im Fall Meisterschaft:	56 Stp
Nachgewiesen auf dem Grundstück:	60 Stp

- (2.) Bei einer Kombination mehrerer verschiedenartiger Vergnügungsstätten mit zugeordneten gastronomischen Betrieben in einem Gebäude kann in begründeten Fällen eine wechselseitige Anrechnung der gemäß aktueller Fassung der *Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn* nachzuweisenden Zahl von Kfz-Abstellplätzen erfolgen. Die Entscheidung hierüber verbleibt bei der Gemeinde Neufahrn b. Freising.

8. Fahrradabstellplätze

- (1.) Abstellplätze für Fahrräder sind entsprechend den Vorgaben der *Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder*, akt. Fassung, zu ermitteln und zu 1/3 nachzuweisen.
- (2.) Bei einer Kombination mehrerer verschiedenartiger Vergnügungsstätten mit zugeordneten gastronomischen Betrieben in einem Gebäude kann in begründeten Fällen eine wechselseitige Anrechnung der gemäß aktueller Fassung der *Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn* nachzuweisenden Zahl von Stellplätzen erfolgen. Die Entscheidung hierüber verbleibt bei der Gemeinde Neufahrn b. Freising.

9. Einfriedungen

- (1.) Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets ist die Einfriedung vom Fuß- und Radweg abzurücken, um die Aufenthaltsqualität auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg zu verbessern.

Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig um die Aktionsradien für Kleintiere nicht unnötig einzuschränken (Höhe maximal 2,00 m).

10. Werbeanlagen

- (1.) Auf Privatgrundstücken ist Eigenwerbung an den Gebäuden zulässig. Im Bereich der Werbeanlagen dürfen auch leuchtende, starke Farben Verwendung finden. Weiterhin zulässig sind Fahnenmasten sowie freistehende Stelen bis zu einer Höhe von 6,50 m.

- (3.) Werbeanlagen über den Oberkanten der Attika bzw. über den realisierten Wandhöhen der Gebäude sind nicht zulässig.
- (4.) Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- (5.) Blinkende oder sich bewegende Leuchtschriften bzw. Leuchtkörper zu Werbezwecken sind nicht zulässig.
- (6.) Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist eine Fremdwerbeanlage mit einer Breite von 8m und einer Höhe von 4m zulässig.

11. Immissionsschutz

- (1.) Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in den Lärmschutzzonen B, Ca und Ci des Verkehrsflughafens München ist ein schalltechnisches Gutachten beauftragt worden, um das gemäß LEP bzw. Regionalplan erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen. (s.Anlage1, Schalltechnische Untersuchung Jan. 2015, Fa. C. Hentschel Consult)
- (2.) Auszug aus dem Gutachten, Abschnitt 7 unter 7.1:
Folgende Schallabstrahlung der Außenbauteile ist danach zulässig

Tabelle 1 zulässige Schallabstrahlung der Außenbauteile

Fassade	zul. Schallabstrahlung des Außenbauteils / dB(A)
Hauptgebäude Wandhöhe 9,3 m	
Nordfassade	93
Südfassade	95
Ostfassade	98
Westfassade nördlich Turm	95
Westfassade südlich Turm	95
Dachfläche	98
Flugturm, Wandhöhe 29,0 m	
Südfassade EG - 4.OG (0-21,8 m)	95
Nordfassade EG - 4.OG (0-21,8 m)	93
Westfassade EG - 4.OG (0-21,8 m)	95
Ostfassade EG - 4.OG (0-21,8 m)	98
Südfassade ab 5.OG (21,8 – 29m)	95
Nordfassade ab 5.OG (21,8 – 29m)	93
Westfassade ab 5.OG (21,8 – 29m)	95
Ostfassade ab 5.OG (21,8 – 29m)	98
Luftbeimischung Dachöffnung 1	95
Luftbeimischung Dachöffnung 2	95
Dachfläche	98

AUFLAGEN FÜR DEN BETRIEB DER ANLAGE

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und zur Vorsorge gegen solche Einwirkungen empfehlen wir, folgende Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen:

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, zu beachten.
2. Der Betrieb auf dem Grundstück im Gewerbepark Römerweg in 85375 Neufahrn bei Freising, auf Flurnummer 2631/17, ist nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallmittlernde Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.
3. Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück im Gewerbepark Römerweg in 85375 Neufahrn bei Freising, auf Flurnummer 2631/17 ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgende reduzierte Immissionsrichtwerte (IRW) in der Nachbarschaft nicht überschreiten:

Immissionsort	zulässiger Immissionsanteil / dB(A)	
	Tags (06.00 – 22.00)	Nachts (22.00 – 06.00)
unbebaute GE-Fläche / Fl.-Nr. 2631/8	59	59
Bajuwarenstr. 5	59	59
Bajuwarenstr. 2	59	59
unbebaute GE-Fläche / Fl.-Nr. 2631/13	59	59
Am Bifang 15a – 15b	49	34
Am Bifang 10 – 12	49	34
Münchner Str. 2	54	39
Münchner Str. 1	54	39
Klärwerk	59	44

4. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom August 1998 tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
5. Die Differenz $L_{\text{Ceq}} - L_{\text{Aeq}}$ darf in schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft bei geschlossenen Fenstern 20 dB nicht überschreiten.

12. Grünordnung

- (1.) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dachbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- (2.) Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.
Mindestpflanzqualitäten:
Baumarten: Heister Höhe 200-250cm
Straucharten: Höhe 100-150cm
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind umgehend durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen. In Gebäudenähe sind aus gestalterischen Erwägungen Anteile (ca. 30 %) von fremdländischen Gehölzen zulässig.
- (3.) Alleen oder Abgrenzungen zur freien Landschaft sind aus heimischen standortgerechten, grünlaubigen Laubgehölzen zu bilden.
- (4.) entfällt
- (5.) Baumgräben sind mit einer Mindestbreite von 1,5 m vorzusehen.
- (6.) Für Bäume in Belagsflächen sind ausnahmsweise auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzgittern aus Gusseisen oder beton abzudecken. Mindestgröße 1,90 x 1,90 m oder Durchmesser 1,90 m. Im Bereich überdeckter Baumscheiben sind mindestens 16 m² und 1,50m Tiefe mit geeignetem Substrat zu schaffen.
- (7.) In Abweichung von § 4 (3) der *Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen* ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens ein Großbaum laut Artenliste im Stellplatzbereich anzupflanzen.
- (8.) Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- (9.) Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils nur eine Art zu verwenden.
- (10.) Für die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Pflanzungen sind Arten aus den nachfolgenden Listen zu verwenden:
 - (a.) Großbäume (Endwuchshöhe über 20 m)
Mindestpflanzqualität: Stammumfang 20 – 25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter Linde
 - (b.) Mittelgroße Bäume und Kleinbäume (Endwuchshöhe 8 - 20 m)
Mindestpflanzqualität: Stammumfang 18 – 20 cm,

Acer campestre `elsrijk`	Feld-Ahorn `elsrijk`
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer

(c.) Sträucher : Solitär und Hecken
Mindestpflanzqualität: Höhe ca. 100-150 cm

Amelanchier lamarckii	Kupfer Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus alba sibirica	Rotholziger Hartriegel
Cornus stolonifera spec.	Gelbholziger Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Fagus sylvatica	Rotbuche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- (11.) Fuß- und Radwege in den Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Straßenraum sowie in den Eingangsbereichen der Grundstücke sind Pflasterbeläge oder Asphalt zulässig.
- (12.) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen entsprechend diesen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen.
- (13.) Das Flachdach Sockelbaus ist extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes auf den Dächern und für den hohen Bauteil. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
- (14.) Pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum erster Wuchsordnung zusätzlich zu dem nach 12. (7) erforderlichen Bäumen zu pflanzen. Ersatzweise können statt einem Baum erster Ordnung zwei mittelgroße Bäume oder Kleinbäume gepflanzt werden.
- (15.) Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Mit Ausnahme der unter (18) genannten Fläche ist im Bereich der privaten Grünflächen auch die standortgerechte Verwendung von Obstgehölzen und deren Zierformen erlaubt. Fremdländische Gehölze, Kultur- und Schnittformen sind bis zu einem maximalen Anteil von 50% erlaubt.
- (16.) Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Vegetationsbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen im Planungsgebiet sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen nach DIN 18920, bzw. RAS-LP 4 zu treffen.
- (17.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (a.) Versickerung von Regenwasser
Das auf öffentlichen und privaten Grundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück 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.
- (b.) 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.

B.1 Hinweise durch Planzeichen

Siehe beiliegenden Plan

B.2 Hinweise durch Text

- (1.) Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München MUC II. Es gelten Höhenbeschränkungen, die in den zulässigen Wandhöhen berücksichtigt sind.
- (2.) Insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser der Isar ist mit Grundwasserständen im Bereich von 50 cm unter Gelände zu rechnen.
- (3.) Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Freising ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.
- (4.) Entlang der Bundesstraße B 11 ist eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, zu beachten und einzuhalten. In der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG sind die folgenden Auflagen einzuhalten:
 - (c.) Beleuchtungseinrichtungen (z.B. für Parkplätze, Außenbereiche) sind so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Autobahn – auch während der Bauzeit – ausgeschlossen ist.
 - (d.) Auffällige Farbgestaltungen von Fassaden etc. die geeignet sind, unerwünschte Ablenkungseffekte bei den Verkehrsteilnehmern auf der Autobahn hervorzurufen, sind – auch während der Bauzeit – zu unterlassen.
 - (e.) Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauherr bzw. Maßnahmeträger auf seine Kosten vorzunehmen.
 - (f.) Für jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet bzw. von dort sichtbar sind (auch bei einer Entfernung von mehr als 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 92), müssen der Autobahndirektion Südbayern (Sachgebiet 32) hinreichend geeignete Unterlagen zur Prüfung vorgelegt werden.
- (5.) Werbeanlagen, die auf die Bundesautobahn A 92 und / oder die Bundesstraße B 11 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.
- (6.) Bei der Errichtung von Gebäuden auf Privatgrundstücken sind die Belange des abwehrenden Brandschutzes zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Andernfalls sind die erforderlichen Einrichtungen auf den Privatgrundstücken vorzuhalten.
- (7.) Bei festgestellten Bodenverunreinigungen ist das Landratsamt Freising, SG 41 zu verständigen. Die belasteten Böden sind zu separieren, und auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen zu untersuchen, sowie ordnungsgemäß zu entsorgen.
- (8.) Mit Emissionen aus dem Betrieb der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.
- (9.) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung, 16 BimSchV)
- (10.) Das Bodendenkmal Nr.1-7636-0036 „Siedlung vor-und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ befindet sich teilweise im Umgriff des Bebauungsplans 121. Die vorgesehene Baumaßnahme erfordert daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7.1 DSchG.
- (11.) Für Kräne, die eine Höhe von 492m ü.NN erreichen, ist im Zuge der Ausführungsplanung eine luftrechtliche Prüfung zu beantragen.