



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 GELTUNGSBEREICH**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 z.B. GE 1 Gewerbegebiet
- 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 3.1 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.2 z.B. WH 16,0 m Wandhöhe in Metern als Höchstmaß über dem Höhenbezugspunkt
- 3.3 z.B. WH 10,5 m - 12 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß
- 4 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 4.1 Baugrenze
- 5 VERKEHRSFLÄCHEN**
- 5.1 Straßenverkehrsflächen
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Ein- und/oder Ausfahrtbereich
- 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6 GRÜNORDNUNG

- 6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 6.2 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
- 6.3 Einzelbaum zu erhalten
- 6.4 große Bäume zu pflanzen
- 6.5 mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen
- 7 SONSTIGES**
- 7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)
- 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 7.3 Abgrenzung der Teilflächen für die Emissionskontingenterung

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1 Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStVG
- C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- 1 Bestandsgebäude mit Hausnummer
- 2 abzubrechende Gebäude mit Hausnummer
- 3 Flurstücksgrenze
- 3 Flurstücknummer
- 4 z.B. 202 vorgeschlagene Form der Baukörper
- 5 z.B. 463,6 Vorhandene Geländehöhe, in Metern über NN
- 7 vorhandene Bäume
- 8 z.B. Kennzeichnung der Gebiete gemäß D.13.1
- 9 Sichtdreiecke

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es gliedert sich in die Teilgebiete GE 1 bis GE 4
- 1.2 Folgende Nutzungen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig:
- offene Lagerplätze
- Tankstellen
- gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen
- gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsbetriebe
- Spezialeinrichtungen und sonstige Logistikbetriebe, bei denen am Betriebsstandort ausschließlich Warenumschlag ohne weiteren Produktions-, Fertigungs- oder Verpackungsschritt stattfinden
- selbstständige Parkhäuser, sofern sie nicht dem erforderlichen Stellplatznachweis der im Planungsgebiet ansässigen Gewerbebetriebe dienen.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 BauNVO sind zulässig, mit Ausnahme folgender Sortimente:
Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Arzneimittel
- Blumen
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-Putzmittel
- Lebensmittel, Nahrung- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitschriften
- Kosmetik, Tiernahrung und Pflegemittel
Zentrenrelevante Sortimente:
- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Briefmarken
- Brillen und zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Devisenalien
- Elektrogeräte, Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lederwaren, Kirschwaren, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus-/Heimtextilien, Stoffe
- Kurwaren, Handarbeitsbedarf
- orthopädische und medizinische Produkte
- Personalcomputer
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- 1.4 Im GE 1 sind in den Obergeschossen ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Freie Berufe und gleichgestellte Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.5 Im GE 2 und im GE 4 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- offene Stellplätze
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine Geschossezahlszahl von 0,7 festgesetzt.
- 2.1 Bei der Berechnung der GFZ sind Garagenboxen (z.B. Parkhäuser) nicht zu berücksichtigen.
- 2.2 Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
3. **Bauweise, Baugrenzen**
Die Bebauung entlang der östlichen Baugrenze entlang der Straße Am Hart im GE 3 ist durchgängig in geschlossener Bauweise herzustellen.
- 3.1 Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze im GE 1 um bis zu 6 m ist zulässig, sofern die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht gefährdet werden und der langfristige Erhalt sichergestellt wird.
- 3.2 Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze im GE 2 durch notwendige Zufahrtsrampen ist zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung gem. A.6.1 angeordnet sind.
- 3.3 Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze im GE 3 darf durch jeweils maximal 5 Treppenhäuser und Aufzugschächte einschließlich der zugehörigen Vordächer überschritten werden, wenn sichergestellt werden kann, dass die festgesetzte Mindestfläche gem. D.12.9 eingehalten wird.
4. **Höhenentwicklung**
4.1 Für das Gewerbegebiet GE 1 wird für den unteren Bezugspunkt eine Höhe von 463,3 m ü. NN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhen im GE 1 wird durch die Oberkante der Attika definiert.
4.2 Für die Gewerbegebiete GE 2, GE 3 und GE 4 wird für den unteren Bezugspunkt eine Höhe von 463,6 m ü. NN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhen im GE 2, GE 3 und GE 4 wird durch die Oberkante der Attika definiert.
4.3 Die zulässige Wandhöhe im Bereich des GE 2 darf im Bereich der Treppenaufgänge durch notwendige Brandwände um bis zu 2 m überschritten werden.
4.4 Die zulässige Wandhöhe im Bereich des GE 3 darf für die Errichtung eines notwendigen Sprinklerstanks bis zu einer maximalen Wandhöhe von 10 m überschritten werden.
5. **Dachgestaltung, Dachaufbauten**
5.1 In den Gewerbegebieten sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
5.2 Dachaufbauten in den Gewerbegebieten dürfen eine Höhe von maximal 3 m nicht überschreiten und sind mit einer Einhausung zu umfassen. Sie müssen mindestens das Maß ihrer Höhe von der jeweiligen Gebäudekante zurücktreten.
5.3 Im GE 3 sind Dachaufbauten für die Unterbringung der technischen Anlagen ausschließlich auf Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig, die nicht überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen enthalten.
5.4 Anlagen die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Dachfenster und Oberlichter sind allgemein zulässig und von den Festsetzungen D.5.2 und D.5.3 ausgenommen.
6. **Abstandsflächen**
6.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
7. **Nebenanlagen**
7.1 Nebenanlagen sind ausschließlich außerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung gem. A.6.1 und Flächen zu begrünen und zu bepflanzen gem. A.6.2 zulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Übergabestationen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie eine Freischneidfläche für die Gastronomie, sofern die als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.
- 7.2 Standorte für Müllbehälter sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
8. **Flächen für die Feuerwehr**
8.1 Flächen für die Feuerwehr sind auch innerhalb der gemäß A.6.2 bezeichneten Flächen zulässig.
9. **Werbeanlagen**
9.1 Es sind bis zu drei freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von bis zu 12 m zulässig.
9.2 Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie laufende Schriften sind ausgeschlossen.
9.3 Werbeanlagen über der Dachtraufe sind ausgeschlossen.
9.4 Leuchtende und/oder belichtete Werbeanlagen sind ausschließlich nach Norden zur Staatsstraße hin orientiert zulässig.
10. **Ein- und Ausfahrten**
10.1 Über die gem. Planzeichnung zulässigen Ein- und Ausfahrten hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

11. **Einfriedungen**
11.1 Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
11.2 Einfriedungen sind als offene, sockellose Zäune, mit einer Höhe von maximal 2 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.
12. **Gründordnung**
12.1 Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.12.5 zu entsprechen.
12.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume sowie nicht genutzte Flächen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.
12.3 Von den Festsetzungen kann in der Lage abgewichen werden oder ein fächerförmiger Austausch vorgenommen werden, soweit die Abweichung gründerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Wahrung nachrichtlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von den Festsetzungen kann in der Lage ferner abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes geboten ist. Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume ist eine Abweichung von bis zu 5 m vom dargestellten Standort zulässig.
12.4 Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Feuerwehrumfahrungen und offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdruckfesten Aufbau und Belägen herzustellen.
12.5 Große Bäume (1. Wachordnung, Endwuchshöhe 20 m) und mittlere Bäume (2. Wachordnung, Endwuchshöhe 10-20 m) sind mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
12.6 Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume gem. Planzeichnung A.6.4 und A.6.5 werden auf die Ersatzpflanzungen gem. § 7 BaumStVO der Gemeinde Neufahrn angeschlossen.
12.7 Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einem spartenfreien, durchwurzelbarem Mindestraum von 12 m² je Baum vorzuziehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
12.8 Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und zu erhalten, um in ihrer Funktion als stoffbildende Ergrünung des Planungsgebietes gesamtgesellschaftlich dauerhaft erhalten werden zu können. Abhängige Bäume sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume gem. den Güteanforderungen gem. D.12.5 und Pflanzliste D.12.13 zu ersetzen. Die Rasenflächen sind als extensive, artenreiche Wiesen mit zweischüriger Mahd herzustellen.
12.9 Die gemäß A.6.2 bezeichneten Flächen sind gärtnerisch mit Rasenflächen und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste D.12.13 zu gestalten. Von den in A.6.2 bezeichneten Flächen darf abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass mindestens 750 m² Fläche in diesem Bereich nachgewiesen werden.
12.10 Ausnahmsweise kann im Bereich der Echinger Straße von der Festsetzung gem. D.12.8 abgewichen werden, um zwei, jeweils 10 m breite Sichtachsen im Vegetationsbestand freizuhalten. Die Sichtachsen müssen sich so in den Vegetationsbestand einordnen, dass keine als zu erhalten festgesetzten Bäume gefährdet werden. Der Rückschnitt von Strauchvegetation auf eine Höhe von 1,2 m ist im Bereich der Sichtachsen zulässig.
12.11 Mindestens 30 % der Fassaden entlang der westlichen (am Lohweg) und der östlichen (Am Hart) Baugrenze sind fächig mit hochwuchrigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
12.12 Im GE 3 sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit ausdauerndem Büro- oder Verwaltungsnutzungen extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzuziehen.
12.13 **Pflanzliste**
Bäume 1. Wachordnung (Sollitär, 4 x x v, mit Drahtballierung):
Acer platanoides i.S. Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus i.S. Berg-Ahorn
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata i.S. Winter-Linde
Bäume 2. Wachordnung (Sollitär, 4 x x v, mit Drahtballierung):
Acer campestre i.S. Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium i.S. Vogel-Kirsche
Sträucher (2 x x v, ohne Ballen 60-100):
Artemischer farnarück Kupfer-Felsenbime
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina Hund-Rose
Rosa glauca Hoch-Rose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Kletterpflanzen (Sollitär, 3x v, im Container):
Akebia quinata Fingerblättrige Akebie
Klematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Vitis rotifolia Rebe
13. **Schallschutz**
13.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{eq,1h}$ nach DIN 45696 tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:
Emissionskontingente für die Tageszeit $L_{eq,1h}$ in dB(A) je m² Grundfläche
- | Teilflächen / Gebiet | emittierende Fläche in m ² | Gebiet 1 | Gebiet 2 | Gebiet 3 | Gebiet 4 |
|----------------------|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Teilfläche TF 1 | 16.792 | 64 | 63 | 63 | 67 |
| Teilfläche TF 2.1 | 30.355 | 61 | 60 | 60 | 64 |
| Teilfläche TF 2.2 | 11.872 | 60 | 59 | 59 | 63 |
| Teilfläche TF 3 | 18.897 | 60 | 59 | 59 | 63 |
| Teilfläche TF 4 | 19.812 | 61 | 60 | 60 | 64 |
- Emissionskontingente für die Nachtzeit $L_{eq,1h}$ in dB(A) je m² Grundfläche**
- | Teilflächen / Gebiet | emittierende Fläche in m ² | Gebiet 1 | Gebiet 2 | Gebiet 3 | Gebiet 4 |
|----------------------|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Teilfläche TF 1 | 16.792 | 49 | 48 | 48 | 52 |
| Teilfläche TF 2.1 | 30.355 | 45 | 45 | 45 | 49 |
| Teilfläche TF 2.2 | 11.872 | 45 | 44 | 44 | 48 |
| Teilfläche TF 3 | 18.897 | 45 | 44 | 44 | 48 |
| Teilfläche TF 4 | 19.812 | 46 | 45 | 45 | 49 |
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2008-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{eq,1h}$ durch $L_{eq,1h}$ zu ersetzen.
- 13.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzuliegenden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
- 13.3 Für Büroräume sind folgende Gesamtschallminder-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile einzuhalten: $R_{w,ext} > 35$ dB.

4. Baumschutz
Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS 4.1-4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

5. Artenschutz
a. Baufeldbegrenzung: Klare Abgrenzung des Baufelds, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufelds unterlassen
b. Vermeidung von Stoffeinträgen, die zur Aufdüngung der späteren Offenlandflächen und Magerrasenstandorte führen
c. Baufelddrainage: Anlage von Rohbodenflächen auf vormals langrasigen Flächen und Ge- hölzvegetation zum Schutz von potentiellen Brutvögeln ab Oktober bis spätestens Ende Februar oder nach vorheriger Kontrolle durch einen Gutachter
d. Roing von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit von Vögeln)
e. Baustellen: Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektenfreien Lampen mit UV-armen Lichtspektrum mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht
f. Verzicht auf Nachbauräumen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht innerhalb der Flugzeit von Fledermäusen zwischen März und Oktober
g. Vogelfreundliches Bauen: Durchsicht, Spiegelung, Attraktionen sind zu vermeiden vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 21.08.2015

6. Sichtdreiecke
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Ernteernte. Einzelbaum- pflanzungen mit einem Ansatzpunkt von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7. DI-Normen
Alle zitierten DI-Normen liegen der Bauplatzplanung der Gemeinde Neufahrn zur Einsicht bereit oder können bei Beachtung, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 wurde vom Gemeinderat am 27.04.2015 gefasst und am 11.05.2015 ortsbekannt gemacht (§ 9 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige öffentliche Auslegung des am 08.06.2015 getätigten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 28.05.2015 fand in der Zeit vom 19.05.2015 bis 08.07.2015 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.05.2015 fand in der Zeit vom 19.06.2015 bis 06.07.2015 statt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss am 14.12.2015 getätigten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.11.2015 fand in der Zeit vom 04.01.2016 bis 04.02.2016 statt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vom Bauausschuss getätigten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.11.2015 fand in der Zeit vom 04.01.2016 bis 04.02.2016 statt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2016 wurde vom Gemeinderat am 04.04.2016 gefasst (§ 10 BauGB).

Ausgefertigt: 02.06.2016
Neufahrn, den 02.06.2016

Franz Helmsler
Bürgermeister

02.06.2016
Franz Helmsler
Bürgermeister

GEMEINDE NEUFAHRN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal"

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN ECHINGER STRASSE, AM HART, LOHWEG UND ORTSRAND

PLANVERFASSTER:
DRAGONER STADTPLANUNG GMBH
HOCHLEIBSTRASSE 11
81371 MÜNCHEN

MÜNCHEN, DEN 04.04.2016