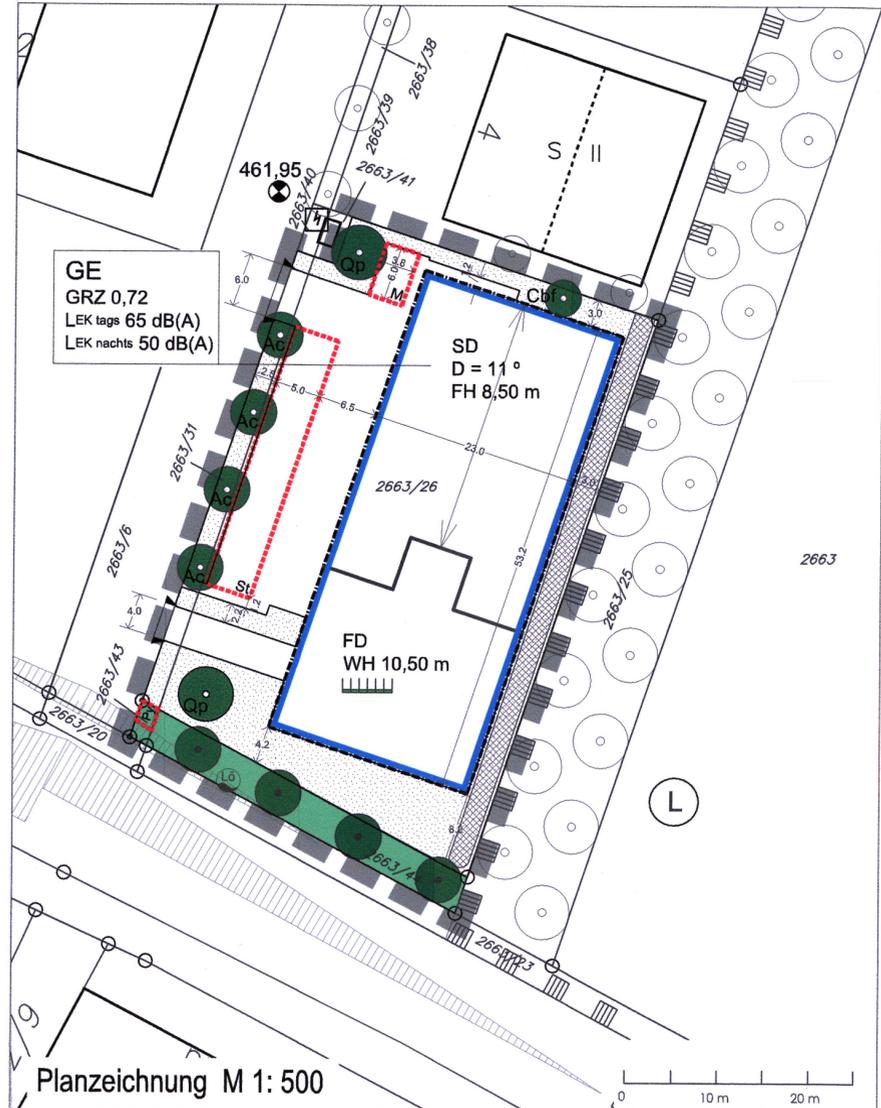


Bebauungsplan Nr. 131, Gemeinde Neufahrn

"Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wöfl GmbH in der Wilpertinger Straße"



Die Gemeinde Neufahrn bei Freising, Landkreis Freising, erlässt auf Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff den Bebauungsplan Nr. 102 "Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11 - Teil II". Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1. Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
GRZ Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,72
WH Wandhöhe, in Metern, als Höchstmaß, z.B. 10,50 m
FH Firsthöhe, in Metern, als Höchstmaß, z.B. 8,50 m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
SD Satteldach
FD Flachdach
D Dachneigung zwingend, z.B. D = 11°
St, M Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St = Stellplätze, M = Müll
Firsrichtung
- 4. Grünordnung**
 öffentliche Grünflächen
 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
 Bäume zu erhalten
Große Bäume zu pflanzen, Pflanzqualität: HSt, 4xv, DB, STU mind. 18-20
Qp *Quercus petraea* - Trauben-Eiche
Mittelgroße Bäume zu pflanzen, Pflanzqualität: HSt., 3xv, DB, STU mind. 16-18
Ac *Acer campestre* - Feld-Ahorn
Cbf *Carpinus betulus* "Frans Fontaine" - Säulen-Hainbuche
 Dachbegrünung herzustellen
 Flächen für Versickerung
- 5. Sonstiges**
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und unterschiedlicher Dachform
LEK flächenbezogene Emissionskontingente (tags und nachts), abgegrenzt durch Nutzungsgrenzen
 Maßzahl
 Ein- und Ausfahrtsbereich
 Standort Werbepylon

B Hinweise durch Planzeichen

- Gehölze Bestand außerhalb
- Sichtdreieck
- Bezugspunkt für Höhenfestsetzung üNN
z.B. 461,95
- Nachrichtliche Übernahmen**
 Grenze Landschaftsschutzgebiet "Isartal"
 Flurstücksnummer
2663/26
 Löschwasserbrunnen

C Festsetzungen durch Text

- § 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
1.1 Der beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 05.04.2019, ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
2.1 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,72, die Festsetzungen von Wand- und Firsthöhe sowie die festgesetzten Dachformen definiert.
3.2 Ausnahmeweise sind Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründe erforderlich ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- § 4 Abstandsflächen**
4.1 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- § 5 Wand- und Firsthöhen, bauliche Gestaltung**
5.1 Die festgesetzte Wand- und Firsthöhe bezieht sich auf den planlich festgesetzten Höhenbezugspunkt.
5.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
5.3 Technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind als Dachaufbauten und an den Fassaden zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind lediglich auf der westgeneigten Dachfläche zulässig.
5.4 Als sichtbare Materialien sind zulässig:
- Für Außenwände: geputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Sichtbeton, an untergeordneten Bauteilen auch Metall
- Fenster: unverspiegeltes Glas.
5.5 Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder durch Gestaltungsmaßnahmen wie dichte Eingrünung abzuschirmen.
5.6 An der westlichen Fassade ist außerhalb des Bauraums ein Vordach in einer Größe von 24 m x 3 m zulässig.
- 5.7 Der im Zufahrtbereich dargestellte gemeinsame Werbepylon darf eine Höhe von 4 m und eine horizontale Ausdehnung von 1,50 m nicht überschreiten.
- § 6 Gelände und Höhenlage der Gebäude**
6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig zum Anschluss der Tiefgarage an das Gelände und für einen Niveaueausgleich zwischen Straße und Gebäude.
6.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils hat höhengleich mit dem planlich dargestellten Höhenfestpunkt zu liegen. Die Höhe des Fertigfußbodens der Tiefgarage hat ca. 1,20 m unter dem planlich dargestellten Höhenfestpunkt zu liegen.
- § 7 Kfz- und Fahrradabstellplätze**
7.1 Bezüglich der Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind die Vorgaben der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Gemeinde Neufahrn b. Freising in der Fassung vom 29.10.2018 zu beachten. Für die Gestaltung und Eingrünung gelten die Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans.
- § 8 Einfriedigungen**
8.1 Einfriedigungen sind als sockellose Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig, ihre maximale Höhe beträgt 2 m.
8.2 Zäune müssen vom Fußweg mindestens 0,5 m entfernt sein.
- § 9 Grünordnung**
9.1 Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planlichen Festsetzungen anzulegen bzw. zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
9.2 Die Vegetationsflächen unter den festgesetzten Bäumen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten oder mit Bodendeckern zu begrünen.
9.3 Das unbelastete Dachflächenwasser und das Niederschlagswasser der befestigten Flächen sind auf den privaten Grünflächen über Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern. Mögliche Versickerungsmulden sind hinweislich dargestellt.
9.4 Die Grünanlagen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

§ 10 Immissionsschutz

- 10.1 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 im Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 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 LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
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. Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen.

D Hinweise durch Text

- 1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu sichern.
- 2 Die fachlichen Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung (beispielsweise FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“) sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 3 Als Bodendecker empfohlen Pflanzenarten:

Brunneria macrophylla	Kaukasusvergißmeinnicht
Geranium in Arten und Sorten	Storchschnabel
Hypericum in Arten und Sorten	Johanniskraut
Lavandula angustifolia in Sorten	Lavendel
Nepeta fassenii	Katzenminze
Prunella grandiflora	Große Braunelle
Rosa in Arten und Sorten	Bodendeckende Rosen
Vinca major	Großblättriges Immergrün
Waldsteinia geoides	Golderdbeere
- 4 Entsprechend der Vorgaben gemäß Art. 11a Satz 3 BayNatSchG müssen beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich die Auswirkungen auf die Insektenfauna berücksichtigt werden. Es ist eine insektenverträgliche, energiesparende und streulichtarme Außenbeleuchtung zu verwenden. Eine nächtliche Abschaltautomatik ist vorzusehen. Besonders geeignet sind niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht, geeignete Leuchtmittel sind Natriumdampf Lampen oder moderne LED-Lampen.
- 5 Für großflächige Verglasungen ist eine vogelfreundliche Verglasung zu verwenden. Entsprechende Schutzmaßnahmen umfassen z.B. strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas.
- 6 Bei der Beleuchtung des Werbepylons sind die zulässigen maximalen Lichtstärken der Leuchten nach DIN EN 13201 einzuhalten. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist.
- 7 Im Geltungsbereich und seinem Einflussbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Im Rahmen des Bauvorhabens zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht.
- 8 Die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete sind einzuhalten.
- 9 Mit dem Oberboden ist schonend umzugehen. Er soll möglichst vollständig auf dem Gelände wiederverwertet werden.
- 10 Folgende der Planung zugrunde liegende schalltechnische Normen können im Baumt des Rathauses der Gemeinde Neufahrn während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:
DIN 45 691: Geräuschkontingentierung; 2006-12
DIN 4109: Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Normen, 2016-07
DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau – Teil 1; 2002-07
DIN 18005-1 Beiblatt 1: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- 11 Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen 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 und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- 12 Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen verursachen. Diese Auswirkungen sind zu tolerieren.

E Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat Neufahrn hat in seiner Sitzung vom 24.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 131 „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wöfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
 - 2 Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 28.08.2019 beteiligt.
 - 3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 28.08.2019 öffentlich ausgesetzt.
 - 4 Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.10.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.10.19 als Satzung beschlossen.
 - 5 Ausgefertigt
- Neufahrn, den 27.11.2019 Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister
- Neufahrn, den 29.11.2019 Franz Heilmeier, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 131 "Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wöfl GmbH in der Wilpertinger Straße", Gemeinde Neufahrn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

