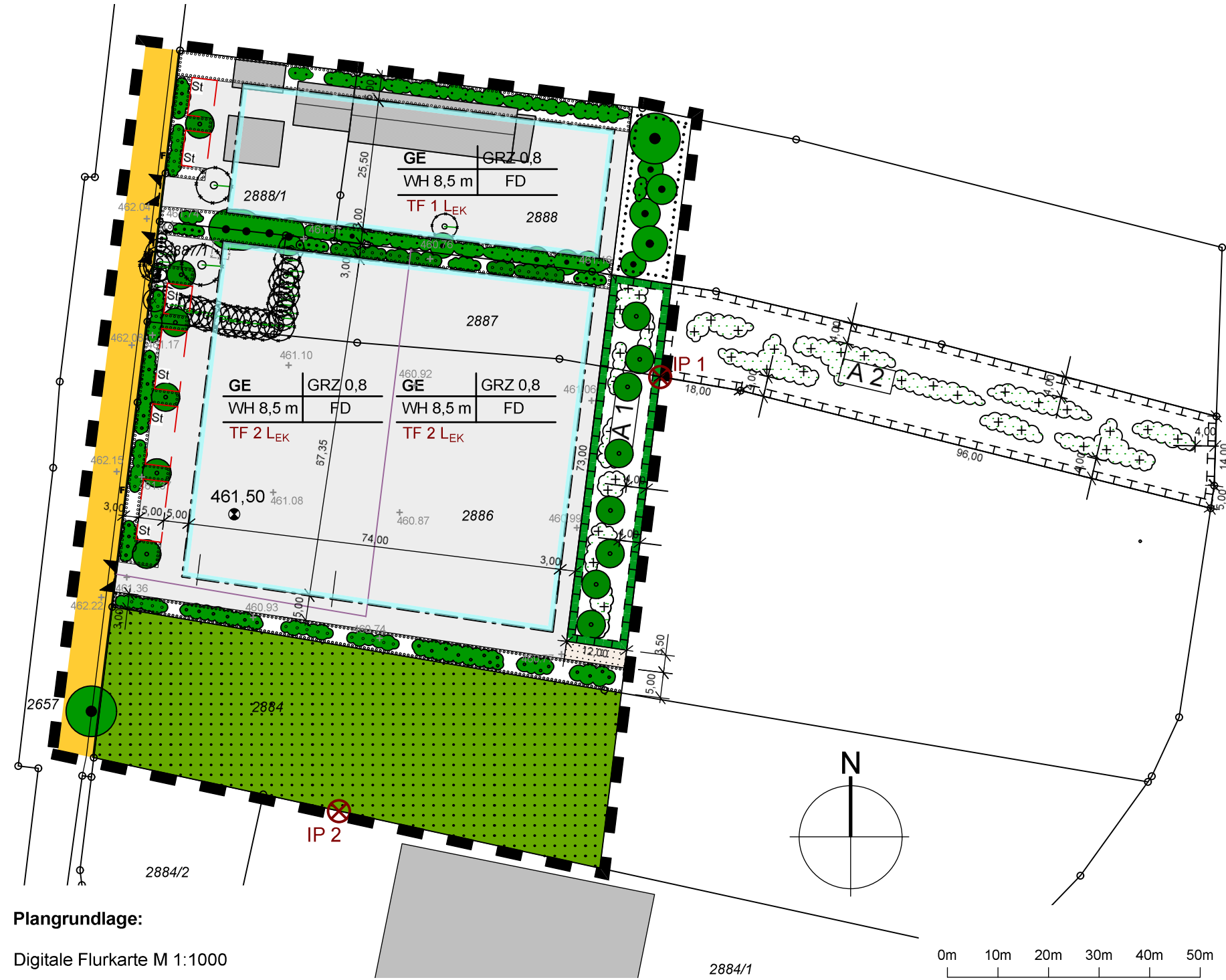




Plangrundlage:

Digitale Flurkarte M 1:1000

Bestandsaufmaß Vermessungsbüro
Peczowski vom 03.08.2021

Stand: 26.09..2022, gem. Beschluß v. 25.04.2022 und 26.09.2022

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,8

WH Wandhöhe, in Metern, z.B. 8,5

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

St Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen St = Stellplätze, M =
Müll

FD Flachdach

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

landwirtschaftliche Zufahrt

5. Flächen für die Landwirtschaft

landwirtschaftliche Flächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9
Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft, mit Angabe der Nummer
der Ausgleichsfläche

Baum, zu pflanzen

Gehölze flächig, zu pflanzende Art
gem. Hinweis Punkt 6

Baum, zu erhalten

Gehölz flächig, zu erhalten gemäß
Festsetzung Punkt 9.1.(9), Lage nicht
eingemessen

Baum, zu entfernen

Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit
Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 umfasst die Flächen innerhalb der in der
Planzeichnung dargelegten Grenzen.

2. Art der baulichen Nutzung

(1) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO
Nicht zulässig sind offene Lagerplätze, Lagerbetriebe, Betriebe des Logistik- und
Speditionsgewerbes, gewerbliches Parken, Tankstellen, Boardinghäuser im Sinne einer
Wohnnutzung, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsräume und Bordelle unter Beachtung
des Bestandsschutzes. Verkaufsflächen sind nur zulässig, wenn diese dem eigentlichen
Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet sind. Verkaufsflächen zu zentrenrelevanten Sortimenten
entsprechend der Neufahrer Liste sind im Plangebiet nicht zulässig.
Zentrenrelevanten Sortimenten gem. Neufahrer Liste

- Bekleidung (inkl. Babykleidung, Sportbekleidung, Wäsche)
- Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf
- Einrichtungszubehör (Wohnaccessoires, Dekorartikel)
- Elektrokleingeräte (braune Ware), Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Radio, DVD-player, Tablets etc.), Ton- und
Bildträger, Computer und Zubehör, Foto, Film, Telekommunikation
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel sowie Sport- und Campingartikel
- Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Medizinisch-orthopädische Sanitätswaren
- Optik, Hörgeräte
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Second Hand, An- und Verkauf
- Spielwaren, Bastelbedarf, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck

(2) Für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind je
Gewerbebetrieb drei Wohnungen zulässig, sofern die Wohnungen dem jeweiligen Gewerbebetrieb
zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der GRZ von 0,8, die
Festsetzungen der Wandhöhe sowie der festgesetzten Dachform definiert.

(2) Ausnahmsweise sind Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche in geringfügigem Ausmaß
zulässig, wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderlich ist und öffentliche
Belange nicht entgegenstehen.

(3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Stellplätze und Tiefgaragen mit dem Faktor 0,5 anzusetzen.

4. Abstandsflächen

(1) Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 8 BayBO und der Satzung über abweichende Maße der
Abstandsflächentiefe der Gemeinde Neufahrn.

5. Wand- und Firsthöhen, bauliche Gestaltung

(1) Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den planlich festgesetzten Höhenbezugspunkt 461,50 m
über Normalnull (§ 9 Abs. (3) BauGB, § 16 Abs. (2) BauNVO)

(2) Technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Klima- und Lüftungsgeräte sind als
Dachaufbauten und an den Fassaden zulässig.

(3) Als sichtbare Materialien sind zulässig:
- Für Außenwände: geputztes Mauerwerk, Holz, Glas, Sichtbeton, Metall, Faserzementplatten
- Fenster: unverspiegeltes Glas

(4) Es sind nur Flachdächer zulässig.

6. Gelände und Höhenlage der Gebäude

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig für einen Niveaueausgleich zwischen Straße und
Gebäude.

(2) Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss hat im Bereich des Eingangs auf Seite der Münchner
Straße höhengleich mit dem planlich dargestellten Höhenfestpunkt zu liegen.

7. KFZ- und Fahrradstellplätze

(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.

(2) Die Errichtung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von
mind. 10 cm zulässig, ihre maximale Höhe beträgt 2m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
dürfen Einfriedungen mit Sockel errichtet werden.

(2) Zäune müssen vom Fußweg mindestens 0,5m entfernt sein.

9. Ver- und Entsorgung

(1) Die Lage der Transformatorstation ist variabel. Ein geeigneter Standort ist in Rücksprache mit der
Bayernwerk Netz GmbH festzulegen und dauerhaft auf dem Grundstück vorzuhalten.

(2) Die Lage des Löschwasserbrunnens ist variabel. Ein geeigneter Standort ist in Rücksprache mit dem
Kreisbrandrat und der Feuerwehr Neufahrn festzulegen und dauerhaft auf dem Grundstück
vorzuhalten.

10. Grünordnung

10.1. Allgemein

- Bei Reihen-, Allee- und Rasterpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- Die durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.
- Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m² vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen: Pflanzgruben und Wurzelraumvergrößerung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen sowie die DIN 18916 (Stand 2016-06) und 18920 (Stand 2014-07) einzuhalten.
- Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baustandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- Fensterlose Fassaden und sonstige Wände ab einer Wandfläche von 50 m² sind zu einem Anteil von mindestens 20% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5% Neigung sind intensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm für extensive Begrünung vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind den Festsetzungen zu entnehmen.
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone versickert werden.

10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.
- Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung durch Planzeichen unter Punkt 6) sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen. Für diese Pflanzflächen sind die Arten der Pflanzliste unter Hinweise Punkt 6 zu entnehmen.
- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen entlang der Münchner Straße:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen in Flächen mit Bindung für Bepflanzung:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
(4) Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
(5) Bei Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter oder wassergebundene Decken.

10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- In der durch Planzeichen festgesetzten Fläche (A1) sind 8 Laubbäume zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.
- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und heimische Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 32x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:
Heister, 3x verpflanzt, mit Ballen, 150-200 cm
Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
(3) Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 0,25 ha. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann vollständig innerhalb (Fläche A1) und direkt im Anschluss (Fläche A2) des Geltungsbereiches kompensiert werden. Die Ausgleichsfläche A2 wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Folgende Entwicklungsziele sind auf den Flächen A1 und A2 zu erreichen:
- A1: Hecke mit Ackeruntbrache
- A2: Ackeruntbrache mit Gehölzinseln
(4) Die Ausgleichsflächen werden zudem zum Umsetzen der CEF-Maßnahme für das Rebhuhn genutzt.

11. Geräuschimmissionsschutz

11.1. Kontingentierung der Geräuschemissionen

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

	Kontingentfläche gesamt	Emissionskontingente L _{EK} (in dB(A))	
		tags	nachts
TF 1	2.491 m²	62	47
TF 2	6.345 m²	62	47

Diese Geräuschkontingente gelten nach Westen für Immissionsorte westlich der Münchner Straße. In die Schallausbreitungsrichtung nach Norden, Osten und Süden gilt ein Zusatzkontingent von +4 dB.

Als emittierende Fläche gilt die vom jeweiligen Betrieb in Anspruch genommene Fläche ohne festgesetzte Grün- und Pflanzengrün.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Teile der Kontingentfläche zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{EK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente durch andere öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{EK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel L_{EK} = L_{EA} - ΔL mit ΔL = 10 • log (4πr²/s₀²) mit s₀ = 1m und s-Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.
Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{EA} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte an der jeweils nächstgelegenen Baugrenze des westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 118 und am Wohngebäude Münchner Str. 2 (Fl.-Nr. 2651) sowie im Süden am festgesetzten IP 2 auf Fl.-Nr. 2884/1 und im Osten am festgesetzten IP 1 zu führen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbarn argentinische Immissionsorte (Fenster von Aufenthaltsräumen bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

11.2. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor

Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass nachfolgend festgesetzte resultierende Gesamt-Schalldämm-Maße erf. R_{w,ges} mindestens erreicht werden:

Bei Büroräumen und ähnlichen Nutzungen R_{w,ges} ≥ 33dB

Bei Wohnräumen und ähnlichen Nutzungen R_{w,ges} ≥ 38dB

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Lüftungseinrichtungen

Für alle Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maße erf. R_{w,ges} auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
- Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.
- Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem " Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" (FGSV Verlag) wird hingewiesen.
- Einhaltbarkeit der DIN 18916 und der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau
Die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Stand 2016-06) kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Neufahrn bei Freising eingesehen werden.
Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Stand 2014-07) kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Neufahrn bei Freising eingesehen werden.
- Der Herkunftsnachweis der autochthonen Pflanzen ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Pflanzung zu erbringen.
- Der Herkunftsnachweis des autochthonen Saatguts ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor der Ansaat zu erbringen.
- Pflanzlisten als Hinweis
Bäume:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher:
- Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus spec. (Hartriege)
- Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
- Crataegus spec. (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa spec. (Wildrosen in Arten)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kletterpflanzen:

- Clematis spec. (Walreibe in Arten und Sorten)
- Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletter- Hortensie)
- Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
- Parthenocissus spec. (Wilder Wein in Arten und Sorten)
- Polygonum auberti (Schling-Knöterich)
- Rosa spec. (Kletterrosen in Arten und Sorten)

Gehölzbodendecker/hierdort wachsende Sträucher
(vorrangig für den Einfahrtsbereich)
- Berberis thunbergii in Sorten(Hecken-Berberitze in niedrig wachsenden Sorten)
- Cotoneaster dammeri in Sorten (Kriechmispel in Sorten)
- Ligustrum vulgare 'Lodense' (Zwerg- Liguster)
- Lonicera nitida 'Maigrün' (Immergrüne Strauch-Heckenkirsche)
- Potentilla fruticosa in Sorten (Fünffingergstrauch in Sorten)
- Bodendeckende Rosa in Sorten (Bodendeckende Rosen in Sorten)
- Spiraea japonica in Sorten (Japanische Spiere in Sorten)
- Stephanandra incisa 'Crispa' (Niedrige Kranzspiere)

Entsprechend der Vorgaben gem. 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 Natriumdampflampen oder moderne LED-Lampen.

Für großflächige Verglasungen ist eine vogelfreundliche Verglasung zu verwenden. Entsprechende Schutzmaßnahmen umfassen z.B. strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7636-0033
"Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeltstellung". Es ist daher für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7, 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es sind die Maßnahme- und Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Gewerbegebiete einzuhalten.

Sollten im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das LRA Freising (SG41) unverzüglich zu informieren.

Mit dem Oberboden ist schonend umzugehen. Er soll möglichst vollständig auf dem Gelände wiederverwertet werden. §12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist zu beachten, die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts wird dringend empfohlen. Die Verantwortung zur Erstellung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Folgende der Planung zugrunde liegende schalltechnische Normen können im Bauamt 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

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 verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m 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.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen verursachen. Diese Auswirkungen sind zu tolerieren.

Gewerbegedäude
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass das festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten wird.
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. Büronutzung) handelt.

Fluglärm - baulicher Schallschutz
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone B der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Baulaufplanung. Die Zone B kennzeichnet ein hohes Äquivalent. Der Äquivalenzpegel von mehr als 62 dB(A) bis 65 dB(A) bei Verkehrsflughäfen. Diese Lärmschutzbereiche des LEP treten nach derzeitiger Kenntnis am 01.09.2023 außer Kraft. Die in der Zone B erforderlichen Schalldämmmaße sind durch die in C 10.2 festgesetzten Schalldämmmaße abgedeckt.

Die Erschließung des Gewerbegebiets mit dem Abwasserkanal erfolgt auf der östlichen Seite der Münchner Straße vom Isarweg in Richtung Nord-Osten zum neu geplanten Gewerbegebiet Mintraching. Die Bezugshöhe im Bebauungsplan von ca. 461,50 für die FOK Erdgeschoss liegen unter der Rückstauenebene von ca. 462,00 NN in der anliegenden Münchner Straße. Aufgrund des Höhenunterschiedes ist es erforderlich, dass die Grundstücke über eine über eine private Hebeanlage (Pumpe) entwässert werden.

E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Neufahrn hat in der Sitzung vom 17.05.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 "Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost - Ortsabrundung östlich der Münchner Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2021 hat in der Zeit vom 28.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2021 vom hat in der Zeit vom 28.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2022 bis 08.08.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2022 bis 08.08.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom 26.09.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.09.2022 als Satzung beschlossen.

Neufahrn, den

..... (Siegel)

Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister

.....

7. Ausgefertigt

Neufahrn, den

..... (Siegel)

Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister

.....

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neufahrn, den

..... (Siegel)

Franz Heilmeyer, 1. Bürgermeister