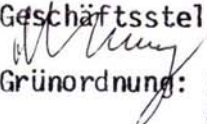


Planbezeichnung: GEMEINDE NEUFAHRN
Bebauungsplan Nr. 40
Industriegebiet Teil I
Umfassend die Grundstücke Flur Nr. 916, 917,
917/1, 923/T, 924/T

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
610-41/2-17 Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Grünordnung:  Landschaftsarchitekt H. Bauer
8051 Marzling

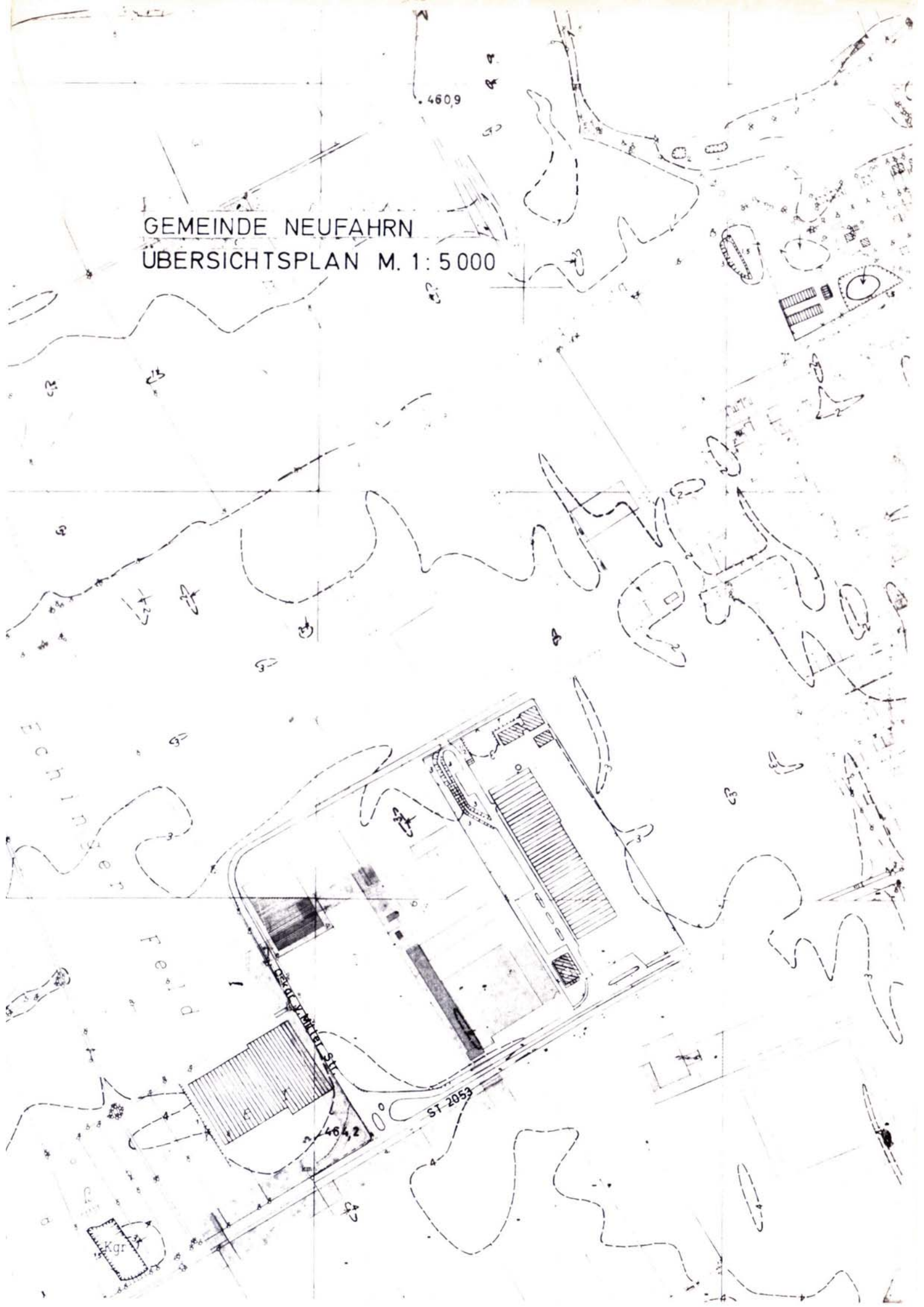
Datum

gefertigt am: 4. 11. 1983
geändert am: 6. 2. 1984 Bra
geändert am: 27. 7. 1984 Bra
geändert am: 21. 08. 1984 Kle
geändert am: 14. 12. 1984 Bra.
30. 01. 1986 Bra.
24. 07. 1987 Ober
24. 08. 1989 Han.

Die Gemeinde **NEUFAHRN**
erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB - ,
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeinde-
ordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - diesen Bebauungsplan als


S a t z u n g .

GEMEINDE NEUFAHRN
ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5 000



A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach § 9 Baunutzungsverordnung als Industriegebiet GI sowie nach § 11 als Sondergebiet SO festgesetzt.


- a) Im Industriegebiet dürfen folgende Arten von Betrieben nicht errichtet werden:

- abwasserintensive Betriebe
- erheblich geruchsbelästigende Betriebe
- erheblich stauberzeugende Betriebe
- erheblich lärmelästigende Betriebe.

Lebensmittelläden und Supermärkte sind nicht zulässig. Sonstige Läden sind nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb und nur bis zu einer Größe von maximal 500 qm Nutzfläche zulässig.

Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial Abfälle, Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

- b) Im SO 1 darf nur ein Bau + Hobby-Markt oder ein Möbel-Center, im SO 2 darf nur ein Küchencenter errichtet werden.

- c)  Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Im Industriegebiet

GRZ 0,42 Grundflächenzahl als Höchstwert

BMZ 4,2 Baumassenzahl als Höchstwert

FH 10,00 Firsthöhe in Metern über der Straßenoberkante in Fahrbahnmittte, z.B. 10,00 m

- b) Im Sondergebiet

BGF 4900qm Bruttogeschoßfläche als Höchstwert, z.B. 4900 qm

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- a)  Baugrenze

- b)  Baulinie

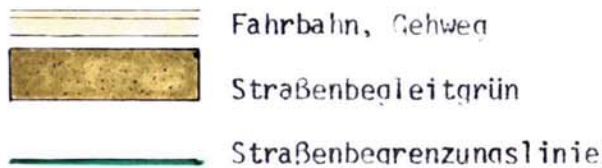
5. Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 1000 qm festgelegt.

6. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

- a) Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer
- b) Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
- c) Die Gebäudestellung hat parallel und senkrecht zur Erschließungsstraße zu erfolgen.
- d) Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 85 BayBO hinaus Genehmigungspflicht. Bewegte Lichtwerbung, Laufschriften u.ä. sind unzulässig.

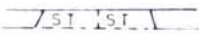
7. Öffentliche Verkehrsflächen



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 180 und 20 m

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

8. Stellplätze und Einfahrten

- a)  Stellplätze
- b) Pkw-Stellplätze sind - soweit sie die festgesetzten "zu bepflanzenden Flächen" nicht berühren - auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Die Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Pflanzstreifen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten.

Liegen zwei oder mehrere Einfahrten nebeneinander, so sind sie im Bereich der Straße durch einen mindestens 1,50 m breiten und mehr als 2 qm großen Grünstreifen zu trennen. Diese Fläche ist zu bepflanzen.

9. Einfriedungen

- a) Zulässig sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte
- b) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur an der Innenseite der Pflanzstreifen zulässig.

10. Versorgungsanlage




Trafostation

11. Grünordnung

a) Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Freianlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosermischung anzusäen.

- b)  Einzuzrünende Flächen (Gestaltung entsprechend den jeweils vorzulegenden Flächengrünungsplänen gemäß Festsetzung Nr. 11f)

c) Öffentliche Flächen und Straßenbegleitgrün

Bauminseln in Straßenbereichen und an Stellplätzen müssen mindestens eine Fläche von 2 x 2 m oder einen Durchmesser von 2 m lichte Weite haben.

Die dargestellten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendecker folgender Art zu bepflanzen:
Symphoricarpos chenaultii "Hancock" = Kriechende Schneebeere
2 x v., o.B., 40 - 60, 4 St./qm.

d) Private Flächen

Bäume in befestigten Flächen müssen in mindestens 2 x 2 m oder mindestens 2 m Durchmesser großen Baumscheiben stehen. Die Baumscheiben sind mit Bodendecker zu bepflanzen. Befahrbare Baumscheiben aus Gitterrosten mit Stammschutz sind zulässig.

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. (Baumarten gemäß Festsetzung)

e) Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher



Bäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns bestehend aus Ahorn und Hainbuche



Strauchbepflanzung an der nördlichen Geltingsgrenze

f) Zu pflanzende Bäume

- an öffentlichen Straßen



Acer platanoides = Spitzahorn, Hochstämme, 3 - 4 x v., aus extra weitem Stand, o.B., mit typisch ausgebildeter Alleekrone, StU 20-25



Populus berolinensis = Berliner-Pappel, Hochstämme, 2-4xv., aus extra weitem Stand, o.B., StU 20-25

- sonstige Bereiche

Einzelbäume



Acer platanoides - Spitzahorn



Betula verrucosa - Sandbirke



Sorbus aucuparia - Eberesche



Tilia euchlora - Krimlinde

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 x 4 v., aus extra weitem Stand, m. B., StU 20 - 25

g) Zu beseitigende Bäume

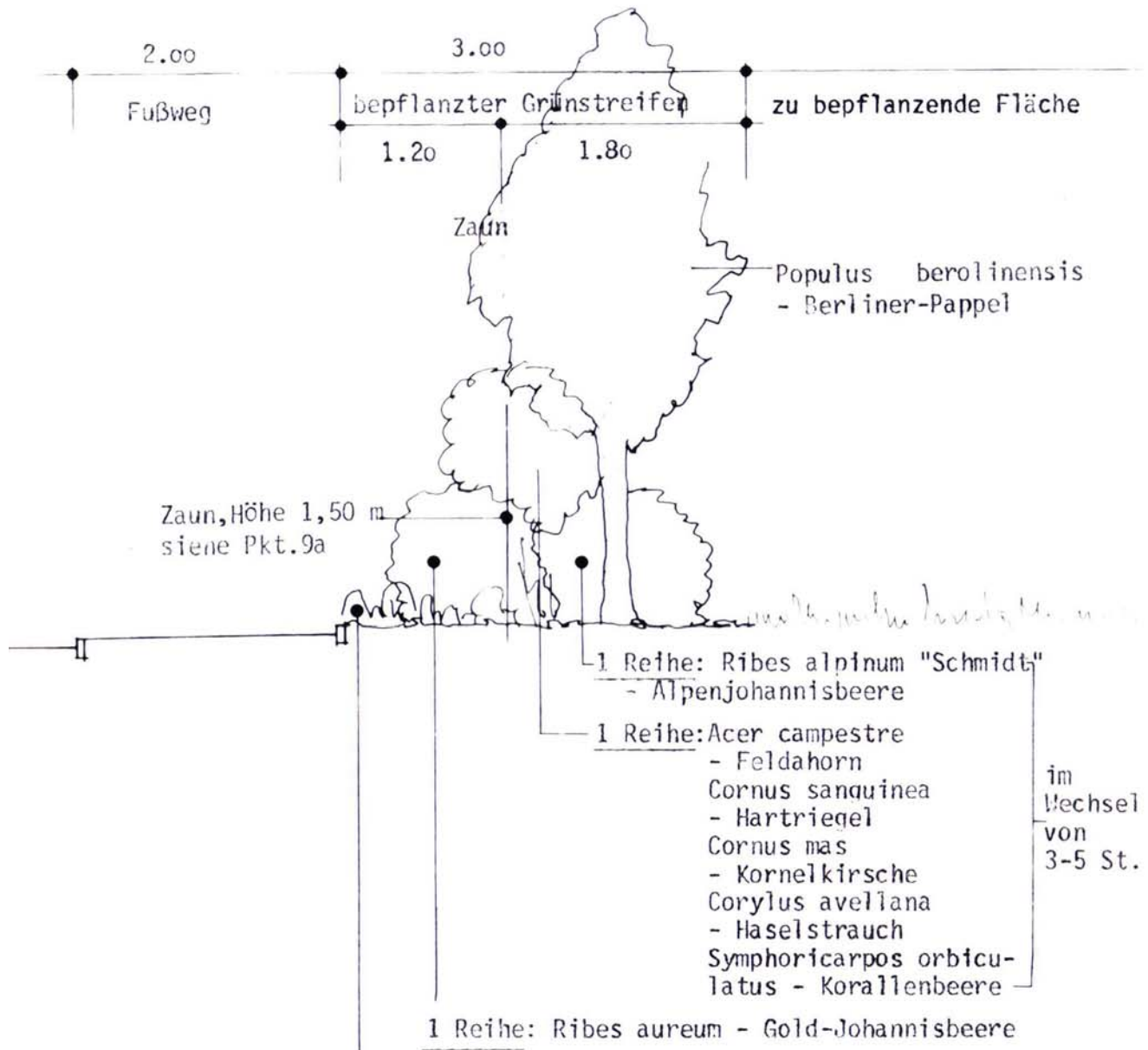


Zu beseitigende Bäume

g) Pflanzstreifen entlang öffentlicher Straßen



Pflanzstreifen



Unterpflanzung bis Zaun *Symphoricarpos chenaultii* "Hancock" - Kriechende Schneebeere

Alpenjohannisbeere, 8 - 12 Triebe, 2xv., o.B., 60 - 80, 1 Pflanze pro lfd. m

Gold-Johannisbeere, 2xv., o.B., 80 - 125, 1 Pflanze pro lfd.m

Feldahorn, Solitär, 3xv., m.B., 150 - 200

Hartriegel, Solitär, 3xv., m.B., 100 - 125

Kornelkirsche, Solitär, 3xv., m.B., 175 - 200

Haselstrauch, Solitär, 3xv., m.B., 125 - 150

Korallenbeere, 2xv., o.B., 60 - 100, 1 Pflanze pro qm

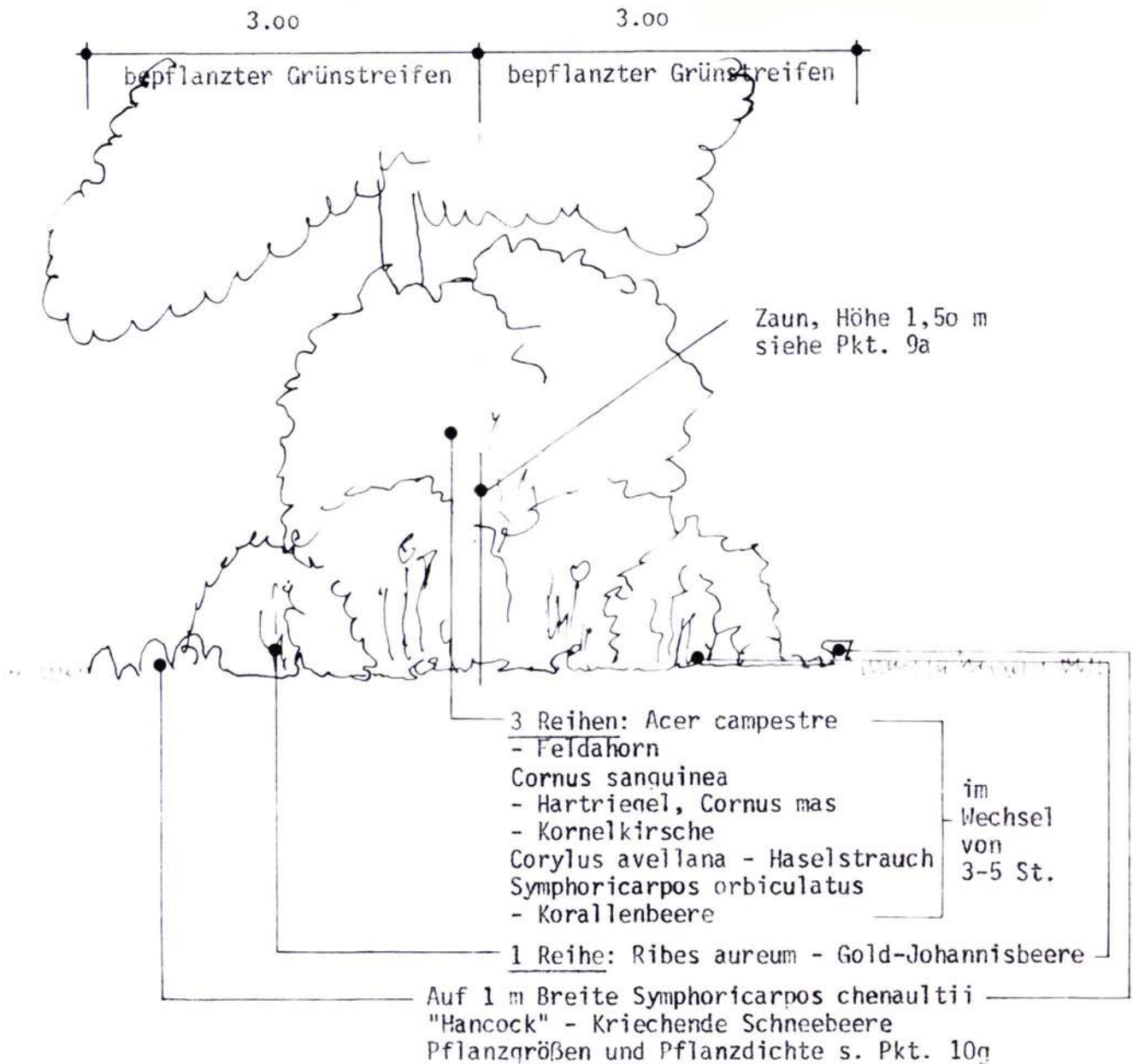
Kriechende Schneebeere, 2 x v., o.B., 40 - 60, 4 Pflanzen pro qm

Berliner Pappel, Solitär. 3 x v., o.B.. Höhe 400 - 500

h) Pflanzstreifen entlang sonstiger Grundstücksgrenzen



Pflanzstreifen

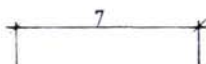


i) Zeitpunkt der Pflanzung, Ersatzpflanzungen

Pflanzungen auf privaten Flächen müssen jeweils spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude durchgeführt sein. Zum Baugesuch ist ein Eingrünungsplan gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen.

Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

k) Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 7 m

j) HINWEISE



Gemeindegrenze



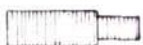
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

917

Flurstücknummer, z.B. 917



bestehende Gebäude

Verfahrensvermerke

1. Der ~~Stadt~~rat/Gemeinderat ... Neufahrn hat in der Sitzung vom 14.3.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.3.1983, ortsüblich bekanntgemacht.



... Neufahrn den 17.2.1988
.....
(1. Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 6.2.1984, hat in der Zeit vom 9.3.1984 bis 9.4.1984 stattgefunden.



... Neufahrn den 17.2.1988
.....
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.8.1984 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 14.9.1984 bis 15.10.1984 öffentlich ausgelegt.



... Neufahrn den 17.2.1988
.....
(1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.7.1987 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.9.1987 bis 13.11.1987 erneut öffentlich ausgelegt.



... Neufahrn den 17.2.1988
.....
(1. Bürgermeister)

4. Die ~~Stadt~~Gemeinde ... Neufahrn hat mit Beschluß des ~~Stadt~~rats/Gemeinderats vom 14.12.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.12.1984 als Satzung beschlossen.



... Neufahrn den 17.2.1988
.....
(1. Bürgermeister)

5. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 10.1.89 Az: BAUT 15-15-1 (89) bestätigt, daß gegen den Bebauungsplan eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wurde.



... München den 27. NOV. 1989
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

I.A. Simon Dr. Simon
Abteilungsleiter

(Siegel) **Regierung von Oberbayern**

6. Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 5.10.1989 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Amtsblatt / Amtstafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 35 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, sowie der §§ 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 und 215 Abs. 1 und 2 BauGB wurde hingewiesen.



... Neufahrn den 11.10.1989
.....
(1. Bürgermeister)