

GEMEINDE NEUFAHRN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.84 Gewerbegebiet „Logistikpark - Römerweg“

mit integriertem GOP

Planung:



kühling

Neuhäuser Straße 15
33102 Paderborn
05251/690699
Kuehling.arch@t-online.de

Grünordnung:



Lex-Kerfers
Landschaftsarchitekten BDLA
Emling 25
85461 Bockhorn
08122/943801
mail@lex-kerfers.de

Datum: 13.12.2004

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt wird eine Fläche zur Ansiedlung eines **Logistikparks** in Form einer Zusammenfassung von Logistikzentren. Logistikzentrum ist jede selbständige Anlage oder Einrichtung deren Hauptzweck die dauerhafte oder vorübergehende Lagerung, der Umschlag oder die Kommissionierung von Gütern oder Gegenständen aller Art ist, einschließlich sonstiger Leistungen im Rahmen der Wertschöpfungskette einer Produkt- oder Güterbeschaffung oder deren Herstellung sowie die dazugehörigen Büroflächen.
Wohnnutzungen, auch Hausmeister und Betriebsleiterwohnungen, werden ausgeschlossen.
- 1.2 **Stellplätze** sind entsprechend der jeweils gültigen Gemeindevorschrift nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **Wand- und Firsthöhe**
Die maximale Wand- und Firsthöhe wird auf 16 m festgesetzt.
- 2.2 **Höhenfestsetzung**
Im Geltungsbereich gilt als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Höhenpunkt im Bereich Kreuzung Römerweg und Erschließungsstraße mit 458,40 m ü.NN.
- 2.3 **Zahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 4 begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Im Geltungsbereich wird die Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO Abs.4 als von Absatz 1 abweichend festgesetzt (b = besondere Bauweise):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gebäudelänge von bis zu 400 m zulässig. Bei ungegliederten Fassaden sind vertikale Gliederungen mindestens alle 50 m herzustellen. Diese können in Form von Materialwechsel, durch markante Bauelemente oder Fassadensprünge geschaffen werden.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und GRZ im Plan festgesetzt. (§ 23 BauNVO).
- 3.3 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 errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4. Grünordnung und Freiflächengestaltung

4.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Hecke entlang Römerweg

Durchzuführende Maßnahmen:

Direkt im Zuge der Baumaßnahmen: Schließen bestehender Lücken durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, gemäß Qualitäten und Artenliste Punkt 4.7;

Längerfristiger, sukzessiver Umbau durch Entfernen standortfremder Arten in der Strauchschicht und Ersatz durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, gemäß Qualitäten und Artenliste Punkt 4.7;

In der Baumschicht (Hybrid-Pappeln) ist ein Umbau zu standortgerechteren Arten bei altersbedingten Abgängen zu gewährleisten. Die entfernten Bäume oder Sträucher sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch die Pflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Hecke ist der Kronenbereich zuzüglich eines Abstandes von 1,5 Meter von AK Baumkrone zu schützen. Die Auflagen der DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 sind zu erfüllen.

Notwendige Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

4.2 Erhaltung bestehender Bäume und Vegetation

Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet langfristig 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.

4.3 Bepflanzung, allgemein

Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf gemäß DIN 18916 vorzusehen:

Pflanzflächen: Oberboden 40 cm

Rasenflächen: Oberboden 20 cm

Baumgräben sind mit einer Mindestbreite von 2 Metern auszubilden.

Für einzelstehende Bäume in Grünflächen sind Baumgruben von 150 x 150 x 80cm auszubilden und mit fachgerechtem Aufbau zu versehen.

Für Bäume in Belagsflächen ist ein durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 10m² und 80cm Tiefe vorzusehen und eine mind. 4m² große, offene Baumscheibe sicherzustellen. In begründeten Fällen ist eine überdeckte Ausführung mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Unterflurbaumrost mit Abdeckung, Baumrost, etc.) zulässig. Bäume in Fahrflächen sind gegen Anfahren zu sichern.

4.4 Straßenbaum, zu pflanzen

Mindestqualitäten:

Hochstämme mind. 3 x.v., mit Drahtballierung, StU mind. 18-20 cm

Es sind Arten folgender Liste in standortgerechter Auswahl zu verwenden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus exc. 'Diversifolia'	Einblatt-Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

Alleen und Baumreihen sind jeweils komplett zu einem Termin zu pflanzen.
 Pro Allee / Baumreihe oder Straßenzug ist jeweils nur eine Art zu verwenden.
 Bäume im Straßenraum sind in Baumgräben zu pflanzen.
 Die in der Planzeichnung nördlich der Baugrenze Baufeld 2 dargestellten
 Straßenbäume sind so zu positionieren, dass sie sowohl den Ansprüchen der
 Feuerwehr genügen als auch die Eingrünung zur A92 gewährleisten. Dazu können
 die Standorte von der Planzeichnung abweichen.

4.5 Baum, Hochstamm, zu pflanzen

Mindestqualitäten:

Hochstämme mind. 3 x.v., mit Drahtballierung, StU mind. 16-18 cm

Es sind die Baumarten der Liste unter 4.4 in standortgerechter Auswahl zu verwenden.

4.6 Heckenpflanzungen

Landschaftstypische, naturnahe Gehölzpflanzung mit Pflanzschema 1x1m,
 Ausführung mind. 3- bzw. 5-reihig (gem. Festsetzung durch Planzeichen),
 Anteil Baumarten 20%, Anteil Straucharten 80%

Mindestqualitäten bei:

Bäumen: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3 x.v., mit Ballen,
 StU mind. 14-16 cm oder

Heister, mind. 2 x.v., Höhe 2,0-2,5 m

Sträucher: mind. 2 x.v., Höhe 60-100 cm

Es sind Arten folgender Listen zu verwenden:

Artenliste Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
(nur vereinzelt pflanzen – Feuerbrand-Gefahr!)	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

4.7 Straßenbegleitende Gehölzpflanzung

Pflanzung aus standortgerechten, ausschlagsfähigen, einheimischen Arten, um einen periodischen Rückschnitt zu ermöglichen.

Pflanzung lockerer Gehölzgruppen aus Sträuchern mit eingestreuten Heistern.

Anteil Baumarten: 20%, Anteil Straucharten: 80%

Mindestqualitäten:

Bäume: Heister, Höhe 1,5-2,0 m

Sträucher: 2 x.v., Höhe 60-100 cm

4.8 Private Grünflächen

Der Anteil der Pflanzflächen in den privaten Grünflächen darf 20 % nicht unterschreiten.

Pro 1000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Säulenformen sind auf die Flächen zwischen den Baukörpern und baulichen Anlagen zu beschränken.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

4.9 Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün sind Rasen- oder Wiesenflächen zulässig.

4.10 Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig, Höhe max. 2,00m.

4.11 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Verkehrsflächen für die Feuerwehr in den Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotterrasen oder Rasengittersteinen auszubilden.

4.12 Stellplätze

Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Qualitäten: entsprechend Punkt 4.4.

Arten: entsprechend 4.4, zusätzlich im unmittelbaren Gebäudebereich und in den den Gebäuden zugeordneten Parkierungs- und Verkehrsflächen:

Corylus colurna Baum-Hasel

PKW-Stellplätze sind, aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotterrasen, Rasenpflaster mit 3 cm Rasenfuge oder Rasengittersteinen zu bilden.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur aus zwingend nutzungsbedingten Gründen möglich.

4.13 Versickerung von Regenwasser

Das von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf jedem Grundstück dezentral und oberflächlich zu versickern. Die Speicherung und Entnahme zu Nutzzwecken ist zulässig.

4.14 Pflanzbindung

Die Pflanzmaßnahmen und sonstige Herstellung und Gestaltung der nicht überbauten Außenanlagen sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Fertigstellung der baulichen Anlagen und/oder der Erschließungsmaßnahmen folgt. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen, bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen und ggf. gegen Wildschäden zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

4.15 Durchführungsfrist für die Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen und –flächen sind möglichst zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.

4.16 Römerweg

Der als Fuß- und Radweg zu nutzende Römerweg ist mit wassergebundener Oberfläche zu erhalten.

D. Hinweise durch Text

1. Flughafenschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München MUC II. Es gelten Höhenbeschränkungen, die in den zulässigen Traufhöhen berücksichtigt sind. Das Planungsgebiet liegt in den Lärmschutzzonen Ci und Ca des Verkehrsflughafens München MUC II (entsprechend der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München, Entwurf des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom September 2001).

2. Lärmschutz Flugverkehr

Grundsätzlich sind auf Grund der Flugverkehrsgeräuschbelastung durch die Lage des Gewerbegebietes in der Lärmschutzzone Ci des Verkehrsflughafens München nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm die Außenbauteile aller Aufenthaltsräume und Büroräume so auszuführen, daß ein resultierendes Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens R_w größer oder gleich 45 dB erreicht wird.

Von dieser Bestimmung kann durch die genehmigende Behörde eine Befreiung erteilt werden, wenn aufgrund der Entwicklung der Flugverkehrsgeräuschbelastung zu erwarten ist, daß bei Berücksichtigung der Gesamtlärmsituation - bestehend aus Straßen- und Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm und Fluglärm - die Schallschutzziele für Innenräume nach der VDI-Richtlinie 2719 auch mit geringeren als den oben genannten Gesamtschalldämmmaßen erreicht werden können.

3. Bodendenkmal Römerstraße

Für das Bodendenkmal Römerstraße sind die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Freising zu beachten. Betroffen sind insbesondere die Anschlussbereiche zur Römerstraße Flurnummer 2630 und Bereiche auf gleicher Breite entlang einer Flucht in Fortsetzung dazu nach Nordwesten, der südöstliche Bereich von Flurnummer 2623 und der nordöstliche Eckbereich von Flurnummer 2632.

Die Antragstellung auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Aushub nach Art.7 Abs.1 DSchG, nach erfolgter Klärung und Untersuchung unter fachlicher Aufsicht und Abstimmung, ist formlos bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

4. Ferngasversorgung

Der Anschluss an die Ferngasversorgung ist grundsätzlich vorgesehen.

5. Schutz gegen Grundwasser

Als Schutz gegen Grundwasser sind die a.a.R.d. T. (z.B. Abdichtung von Gebäuden gegen drückendes Grundwasser) zu berücksichtigen. Nach einem geotechnischen Gutachten ist vorab von einem Höchstgrundwasserstand vorbehaltlich weiterer Pegelmessungen von 456,00 m üB. NN auszugehen.

6. Schutz gegen Hochwasser

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Freising sind die Hochwasserschutzdeiche der Isar für einen hundertjährigen Hochwasserabfluss ausreichend hoch, allerdings entspricht die Standsicherheit nicht den derzeit zu stellenden Anforderungen nach den a.a.R.d.T.. Der maßgebende Hochwasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser in der Isar auf Höhe des südlichen Endes des Bebauungsgebietes (Fluß-km 122+600) beträgt ca. 459,90 m über NN.

7. Bauverbotszonen

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang der Bundesautobahn A 92 die Bauverbotszone von 40 m und die Baubeschränkungszone von 100 m zu beachten und einzuhalten. Für die Bundesstraße 11 gilt eine Bauverbotszone von 20 m.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf die Bundesautobahn A 92 ausgerichtet und geeignet sind, den Verkehr abzulenken oder zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Diesbezüglich ist das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den einzelnen Grundstücken sind Sickerflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Bei der Versickerung von Regenwasser sind die Vorschriften aus der A TV- M 1 53 zu berücksichtigen. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund - Versickerung - (§3 Abs.1 Nr.5 WHG) gilt: „Versickerung in den Untergrund“, ist ein wasserrechtlicher Benutzungstatbestand nach § 3 Abs.1 Nr.4 WHG, für den eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §7 WHG i.V.m.Art.17 Bay WG erforderlich ist. Für die Niederschlagswasserversickerung der einzelnen Grundstücke und der Erschließungsstraßen ist somit vom jeweiligen Bauträger rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren).

10. Sonnenenergie

Auf geeigneten Flächen sollten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie eingebaut werden.

11. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan im M 1:200 darzustellen.

Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und muss Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

- Durchgrünung und Einbindung des Grundstücks und baulicher Anlagen in die Landschaft
- Versiegelungsgrad der Freiflächen
- Versickerungseinrichtungen
- Höhengsituation
- Baumbestand und -fällungen
- Angaben zu den Beleuchtungsanlagen unter Berücksichtigung der Fremdlichtproblematik

Im Zuge der Baugenehmigung soll darauf hingewirkt werden, dass an geeigneter Stelle auch zwischen den Hallenstandorten eine Durchgrünung mit Großbäumen sichergestellt wird.

12. Schutzvorschriften des Art.13e BayNatSchG

Hecken, Feldgehölze- und –gebüsche in der freien Natur unterliegen dem Schutz nach Art.13e. Die, aufgrund der Darstellungen des Bebauungsplanes zu erfolgenden Rodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

13. Bepflanzung entlang der B 11

Die Pflanzungen entlang der B 11 sind mit dem Straßenbauamt München abzustimmen.

14. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind die erforderlichen Erlaubnisse, Genehmigungen und/oder Gestattungen rechtzeitig zu beantragen.

15. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Die bestehende Hecke aus Bäumen und Sträuchern entlang des Römerweges ist in der Biotopkartierung Bayern Flachland mit der Objektnummer 7636-135 biotopkartiert.

ausgefertigt: 14.12.2004

Gemeinde Neufahrn
1. Bürgermeister Rainer Schneider

