

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

als Satzung

Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- BMZ 9,0 Baumassenzahl
- WH Wandhöhe

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Höhe d. baulichen Anlagen
	Baumassenzahl

3. Bauweise

- b abweichende Bauweise (Baukörper > 50 m zulässig)

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

- Verkehrsfläche
- Radweg, Fußweg
- Feldzufahrt

4.2 private Verkehrsfläche

- Verkehrsfläche
- Radweg, Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen:

Grünordnung

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) Maßnahmen gemäß Festsetzungen durch Text 4.1
- Bestehender Baum, zu erhalten
- Bestehende Hecke, zu erhalten
- Bestehender Baum, zu entfernen

Freiflächengestaltung

- private Grünfläche
- Verkehrsgrün
- Straßenbaum, zu pflanzen Hochstamm, STU 18-20 gemäß Festsetzungen durch Text 4.4
- Baum, Hochstamm, zu pflanzen Hochstamm, STU 16-18 gemäß Festsetzungen durch Text 4.5
- mind. 5-reihige Hecke, zu pflanzen Darstellung schematisch gem. Plan ZVO gemäß Festsetzungen durch Text 4.6
- mind. 3-reihige Hecke, zu pflanzen Darstellung schematisch gem. Plan ZVO gemäß Festsetzungen durch Text 4.6
- Straßenbegleitende Gehölzpflanzung, zu pflanzen Darstellung schematisch gem. Plan ZVO gemäß Festsetzungen durch Text 4.7

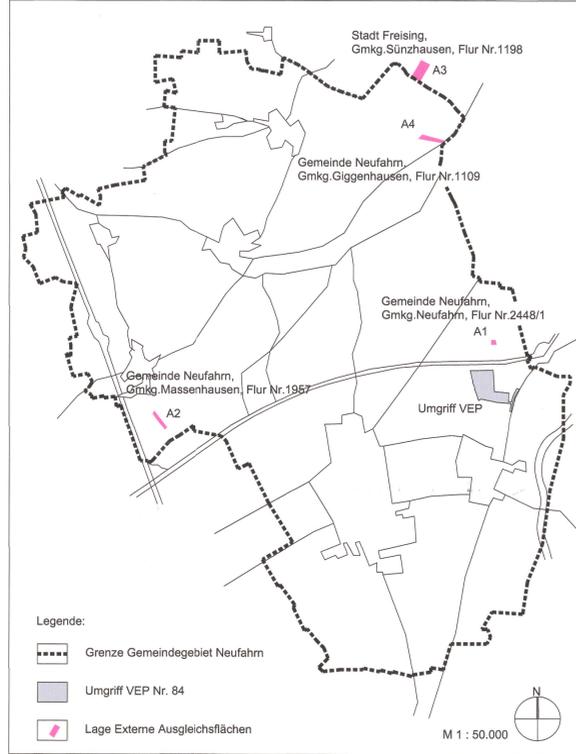
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Teil B: Hinweise durch Planzeichen

- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts Biotopschutz nach BayNatSchG Art. 13e Biotopkartierte Hecke entlang Römerweg
- PU Pumpstation
- D Bodendenkmal Römerstraße, unterliegt dem Denkmalschutz
- Sichtdreieck
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Geplante Gebäude
- Bemaßung
- Vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen
- Vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen, die umzuverlegen sind
- Bestehender Baum, außerhalb Geltungsbereich
- Bestehende Hecke, außerhalb Geltungsbereich

Externe Ausgleichsflächen



Folgende Ausgleichsflächen sind dem Bebauungsplan als ökologische Ausgleichsflächen zugeordnet:

Flur-Nr.	Größe Ausgleichsfläche	Bisherige Nutzung	Ausgleichsmaßnahme	
A1	Gmd. Neufahrn, Gmkg. Neufahrn, Flurnr. 2448/1	ca. 5.747 qm	Acker	Entwicklung Feldgehölz mit artenreicher Saumzone
A2	Gmd. Neufahrn, Gmkg. Massenhausen, Flurnr. 1957	ca. 15.862 qm	Acker	Entwicklung von Niedermoorwiese durch Ansaat und Pflege
A3	Stadt Freising, Gmkg. Sünzhausen, Flurnr. 1198	ca. 37.777 qm	Grünland	Entwicklung von Niedermoorflächen
A4	Gmd. Neufahrn, Gmkg. Giggelshausen, Flurnr. 1109	ca. 22.624 qm	Acker	Entwicklung von Kalktuff-Flächen
Gesamtfläche Ausgleich =		ca. 81.990 qm		
Zu leistender Ausgleich =		ca. 81.989 qm		

Alle Flächen sind Eigentum der Gemeinde Neufahrn. Die Herstellung und Pflege wird von der Gemeinde übernommen.

Die planerische Darstellung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung.

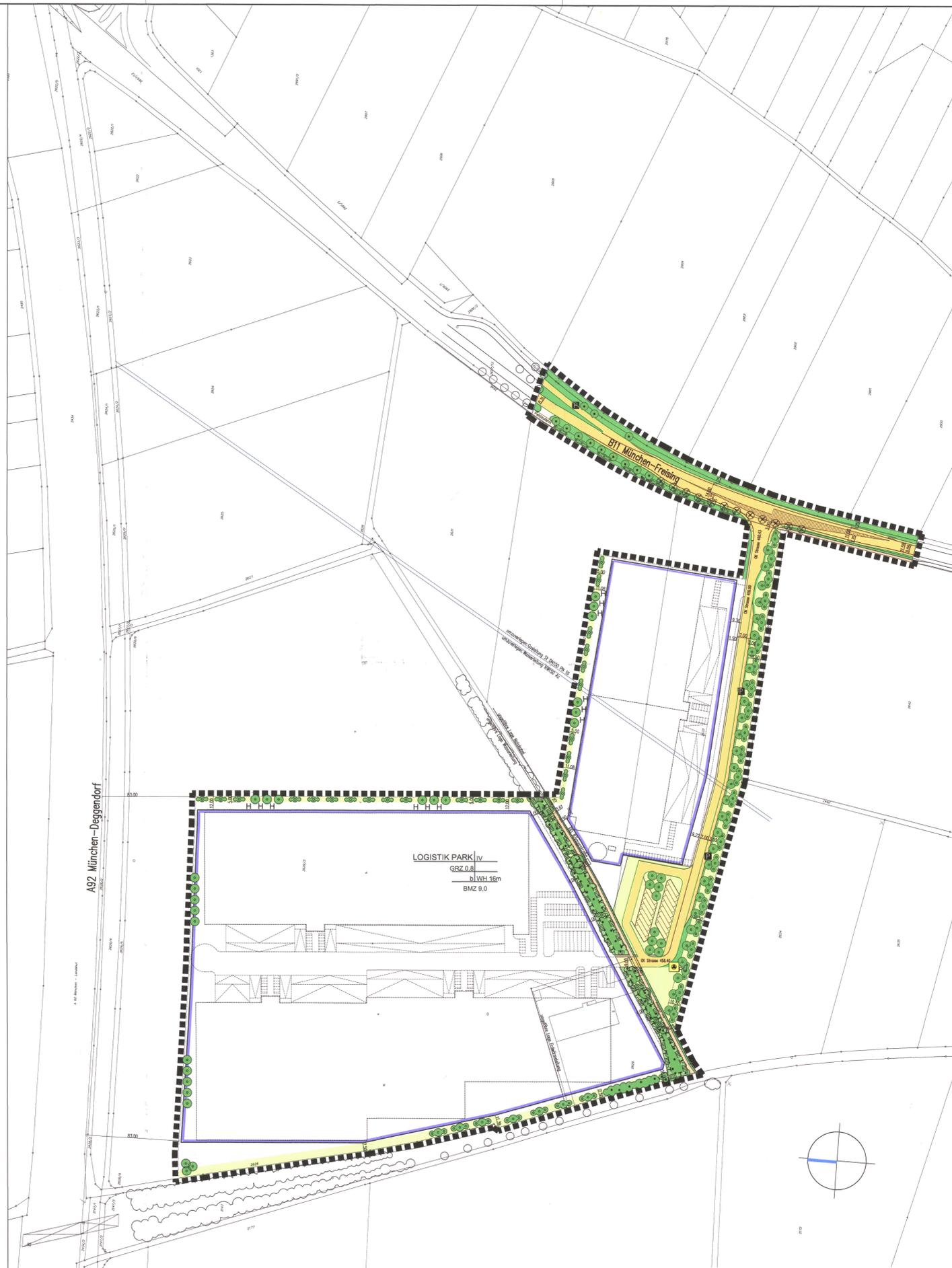
Die Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag vom 10.12.2004.

Teil C. Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen im Einzelnen befinden sich auf den Anlagen Blätter A4.

Teil D. Hinweise durch Text

Die Hinweise im Einzelnen befinden sich auf den Anlagen Blätter A4.



Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Neufahrn hat in der Sitzung vom 14.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs.1 BauGB a.F.).

GEMEINDE NEUFAHRN, Neufahrn, den 13.12.2004

Rainer Schneider
1. Bürgermeister

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB a.F. mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2004 hat in der Zeit vom 30.07.2004 bis einschließlich 30.08.2004 stattgefunden.

GEMEINDE NEUFAHRN, Neufahrn, den 13.12.2004

Rainer Schneider
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs.1 BauGB a.F. durch Schreiben vom 28.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.08.2004 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2004 aufgefordert.

GEMEINDE NEUFAHRN, Neufahrn, den 13.12.2004

Rainer Schneider
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 06.10.2004 mit Begründung, erfolgte gemäß §3 Abs.2 BauGB a.F. in der Zeit vom 26.10.2004 bis einschließlich 26.11.2004

GEMEINDE NEUFAHRN, Neufahrn, den 13.12.2004

Rainer Schneider
1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2004 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2004, unter Berücksichtigung der in der Sitzung gefassten Beschlüsse, gemäß §10 BauGB a.F. als Satzung beschlossen.

GEMEINDE NEUFAHRN, Neufahrn, den 13.12.2004

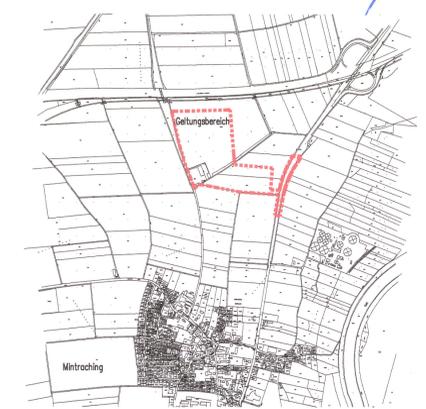
Rainer Schneider
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.12.2004. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.12.2004 wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus Neufahrn, Bahnhofstraße 32, für jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.5 sowie des §215 Abs.2 BauGB ist hingewiesen worden.

GEMEINDE NEUFAHRN, Neufahrn, den 23.12.2004

Rainer Schneider
1. Bürgermeister



GEMEINDE NEUFAHRN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84
Gewerbegebiet
"Logistikpark - Römerweg"**

Ausgefertigt am 14.12.2004

Rainer Schneider
1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument. Die darin enthaltenen Festsetzungen sind verbindlich. Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist durch die Behörden zu gewährleisten. Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist durch die Behörden zu gewährleisten. Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist durch die Behörden zu gewährleisten.