



Gemeinde
Neufahrn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90

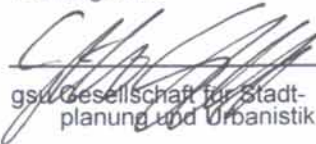
"Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring" Gemeinde Neufahrn

in der Fassung vom 12.10.2005



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Planungsbüro


gsu Gesellschaft für Stadt-
planung und Urbanistik

Grünordnung

Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektur MPhil
Elisabeth Fisel

Die Satzung bestehend aus A. Planzeichnung, B. Festsetzung durch Planzeichen, C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen/Zeichenerklärungen, D. Externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, E. Verfahrensvermerke sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom Oktober 2005 wird hiermit ausgefertigt: □



Neufahrn, den 10.04.2006


Rainer Schneider
1. Bürgermeister

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

SO_{Einzelhandel} Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Vorhabensbereich)

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, sie darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% erhöht werden

WH = 8,9 Wandhöhe (WH) in Meter als Obergrenze, gemessen von der festgesetzten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

4. Überbaubare Flächen

 Baugrenze

5. Gestaltungsfestsetzungen

PD Pultdach

FD Flachdach

0 - 15° zulässige Dachneigung

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



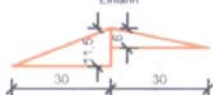
Straßenbegrenzungslinie



Fuß- und Radweg








Einfahrt / Ausfahrt





Sichtdreieck - von Sichthindernissen aller Art
ab 90 cm über Fahrbahnrand freizuhalten









7. Grünordnung

-  private Grünfläche, als Wiesenfläche anzulegen
-  Grünflächen im Bereich der Stellplätze, mit Bodendeckern zu bepflanzen
-  Baum Bestand, zu erhalten
-  Baum Bestand, zu entfernen
-  Baum zu pflanzen

8. Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Trafostation

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung

	bestehende Grundstücksgrenze
685/2	Flurnummer
	Füllschema der Nutzungsschablone
	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
30	Hausnummer
	geplantes Gebäude
	Stellplatz
	Maßkette mit Angabe in Metern
	Fahrbahnmarkierung

Qualifizierter Aussenanlagenplan

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan einzureichen, der die Vorgaben des Bebauungsplanes berücksichtigt.

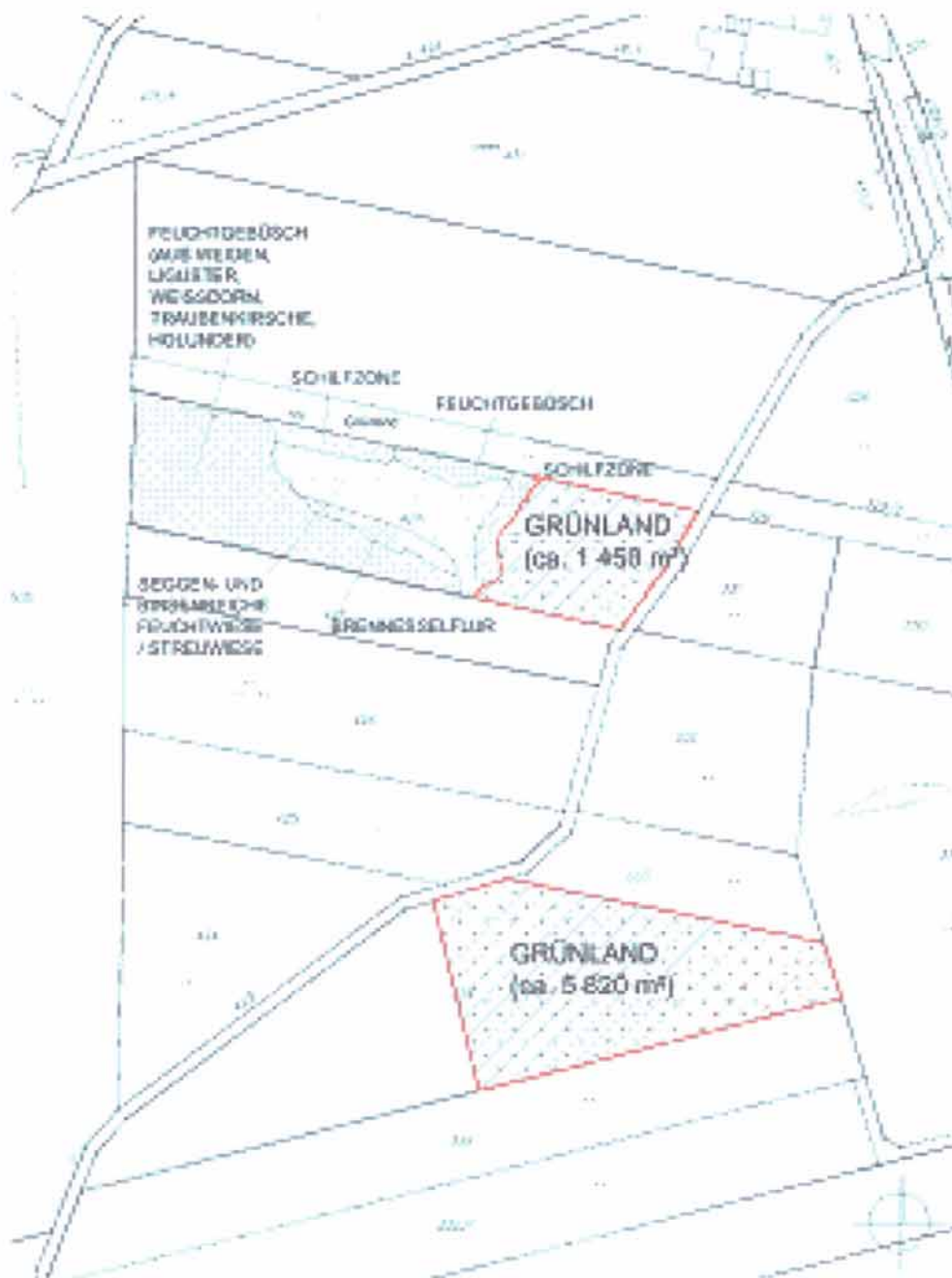
Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens München

Der Planbereich liegt in dem ausgewiesenen Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen München. Aufgrund der Lage des Planbereichs in der Schallschutzzone C nach neuer Berechnung bzw. B nach alter Berechnung besteht die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume. Sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Planbereich geplant werden, ist entsprechender Schallschutz vorzusehen.

Denkmalschutz

Der Planänderungsbereich liegt in der Nähe ausgewiesener Bodendenkmäler. Dabei handelt es sich um Siedlungsspuren vor- u. frühgeschichtlicher Zeitstellung. Die Dichte der Bodendenkmäler legt den Verdacht nahe, dass auch innerhalb des Geltungsbereiches mit entsprechenden Befunden und Funden zu rechnen ist.

D. Externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB



Als externe Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden eine Teilfläche der Flur Nr.428 , Gemarkung Massenhausen, mit einer Größe von 1.450 m² und eine Teilfläche der Flur Nr. 334, Gemarkung Massenhausen, mit einer Größe von 5.820 m² bereitgestellt. Die Ausgleichsflächen sind zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend Teil E "Beispiele für dingliche Sicherung" des Leitfadens (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffregelung in der Bauleitplanung", des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003, im Durchführungsvertrag geregelt.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde Neufahrn am 14.02.2005 gefasst und am ~~03.08.2005~~ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 03.08.2005 hat in der Zeit von ~~12.03.2005~~ bis 13.09.2005 stattgefunden (§§ 3 Abs.1 und 4 Abs 1. BauGB).

Die öffentliche Auslegung des von der Gemeinde Neufahrn gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 12.10.2005 hat in der Zeit vom 07.11.2005 bis 07.12.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2005 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn am 13.03.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB)



Neufahrn, den 10.04.2006


Rainer Schneider
1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.04.2006, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes in der Gemeinde Neufahrn, Rathaus, Bahnhofstraße 32, 85375 Neufahrn hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2005 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Neufahrn, den 13.04.2006


Rainer Schneider
1. Bürgermeister