



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRUNDORDNUNGSPLAN:**

**NR. 97, 'FACHMARKTZENTRUM LUDWIG-ERHARD-STRASSE'**

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18.12.1990 folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grundordnungsplan als

**SATZUNG.**

**A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG**  
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

**B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

**1 Art der baulichen Nutzung**

1.1 SO Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel'  
Verkaufsfläche als  
- Vollsortimenter  
- Food-Verkaufsfläche 1.050 m<sup>2</sup> Non-Food-Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup>  
- Discounter  
- Food-Verkaufsfläche 750 m<sup>2</sup> Non-Food-Verkaufsfläche 125 m<sup>2</sup>  
- Fachmarkt 1 Bekleidung  
- Verkaufsfäche 450 m<sup>2</sup>  
- Fachmarkt 2 Bekleidung  
- Verkaufsfäche 450 m<sup>2</sup>  
- Anteil Schutzortiment max. 355 m<sup>2</sup>  
- Bäckereifläche  
- Verkaufsfäche 65 m<sup>2</sup>

1.2 Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen (hier: Abgrenzung Verwaltung zu Verkaufsfläche) bzw. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

**2 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 GR 1500 Grundfläche in m<sup>2</sup>  
2.2 WHF / WHT max. Wandhöhe First / max. Wandhöhe Traufe  
2.3 WH max. Wandhöhe  
2.4 Nutzungsschablone

**3 Überbaubare Flächen**

3.1 Baugrenze  
3.2 Baulinie

**4 Gestalterische Festsetzungen**

4.1 PD Pultdach, max. Neigung in \*  
4.2 FD Flachdach, max. Neigung in \*

**5 Private Grundstücksflächen für Nebenanlagen**

5.1 private Grundstücksflächen für den ruhenden Verkehr  
private Grundstücksfläche für Zufahrten, Fahrgassen und Zuwegungen  
5.2 M+H Fahrradabstellplatz / Motorradabstellplatz

**6 Öffentliche Verkehrsflächen**

6.1 Straßenbegrenzungslinie  
6.2 Fahrbahn - Bestand  
6.3 öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr - Bestand

**6.4 Bus** Buswartehäuschen  
**6.5 F** Fußweg

**7 Flächen für Versorgungsanlagen**

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Elektrizität

**8 Grünordnung**

8.1 Grünflächen

8.1.1 private Grünfläche / Grundstückeingrünung / Sickerfläche  
8.1.2 extensiv begrünte Flachdachflächen

8.2 Auflagen für Bepflanzungen

8.2.1 Anpflanzung von Gehölzen

Baum 1. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art  
APL Acer platanoides Spitz-Ahorn  
APOL Acer platanoides 'Olmstedt' Spitz-Ahorn 'Olmstedt'

Sträucher, Arten nach Auswahlliste unter E 1.1

8.2.2 Bestandsgehölze - zu erhalten

Bestandsbaum siehe Plan 'Bestand und Bewertung', zu erhalten  
Bestandsbaum, zu erhalten und wasser- und luftdurchlässig zu unterpflastern  
Strauchpflanzung siehe Plan 'Bestand und Bewertung', zu erhalten

8.2.3 Entfernen von Einzelbäumen

Bestandsbaum siehe Plan 'Bestand und Bewertung', zu entfernen

**9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

9.1 Geltungsbereichsgrenze

**10 Sonstige Festsetzungen**

10.1 Rampe Anlieferung  
10.2 Einfahrt u. Ausfahrt

**C HINWEISE BZW. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

**1 Zeichnerische Hinweise**

1.1 Überdachte Fläche / Eingang  
1.2 Eingang  
1.3 Gebäude Bestand, zu entfernen  
1.4 Werbepylon, 12 m hoch  
1.5 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

**2 Bestandsangaben**

2.1 bestehende Grundstücksgrenze mit Flummer  
2.2 Höhenkote - Bestand in Metern über Normalnull (Grundlage: Ingenieurbüro für Vermessung, G. Menzel)

**D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Bebauung**

1.1 Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhen  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK FFB EG (+0.00 = 462.50 m ü NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.  
Die im Plan durch Planzeichen gekennzeichneten Dächer sind im Zuge der erforderlichen Eingriffsminimierungsmaßnahmen extensiv zu begrünen.  
Alle übrigen Dächer sind als Blech- oder Foliedach herzustellen.

1.2 Einfriedungen  
Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen sind im Bereich des Sondergebietes nicht zulässig.  
Auch im übrigen Geltungsbereich sind die privaten Grünflächen frei zugänglich zu gestalten.

1.3 Versorgungsanlagen  
Die öffentliche Trafostation und sonstige für die Versorgung des Gebietes erforderlichen baulichen Anlagen sind in die bauliche und gestalterische Konzeption zu integrieren.  
Der Ausbau der Versorgungsleitungen hat vor den Erschließungsarbeiten zu erfolgen.  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch, entsprechend einschlägiger Normen, zu verlegen.

1.4 Werbeanlagen  
Werbeanlagen dürfen die Wandhöhe bei einer max. Breite von 6 m, um 4 m überragen.

**2 Verkehrsflächen / Flächen für den ruhenden Verkehr**

2.1 Stellplätze  
Im Bereich des Sondergebietes sind Stellplatzflächen nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig. Die Stellplatzflächen sind mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster) auszubilden.  
Es gilt der Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz pro 17,5 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche in Anlehnung an die gemeindliche Stellplatzsatzung (Anlage 1 zu § 3 Stellplatzsatzung, Ziffer 3.2 und 3.3).

2.2 Zufahrten / Zuwegung / Fahrgassen  
Alle mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Zufahrts- / Zuwegungs- und Fahrgassenflächen sind in Asphaltbauweise herzustellen.  
Um eine optimale Sicht im Bereich der Zufahrten (Sichtdreieck) sicherzustellen, sind hier allenfalls Rasen oder auch strauchartige Bepflanzungen max. bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

**3 Grünordnung**

3.1 Baumpflanzung / durch Planzeichen festgesetzte Bäume 1. Ordnung  
Mindestpflanzgröße: H, 3xv, mB, StU 18-20  
3.2 Technische Anweisung für Baumpflanzung  
Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Bereich von mind. 10 m<sup>2</sup> sicher zu stellen. Bei überpflasterten Bereichen sind hierzu sicher- und unterbaufähige Spezialsubstrate einzusetzen. Die Verwendung dieser Substrate ist gegenüber der Gemeinde zu dokumentieren.  
Des Weiteren ist mit Baumpflanzungen (Unterkannte Baumgrube) grundsätzlich 1,50 m Abstand zu vorhandenen Erdgasleitungen zu halten.

3.3 Regenwasserentsorgung  
Der Vorhabensträger ist verpflichtet alle 2 Jahre einen Bericht über die Überwachung aller erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie das Funktionieren der einzelnen Maßnahmen vor, während und nach der Bauphase, vorzulegen (Schwerpunkt auf Dachbegrünung und Baumpflanzung).

3.4 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen  
Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind nicht nachzuweisen, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen sogenannten neutralen Eingriff handelt.

**4 Archäologie**  
Bei einer zulässigen Überplanung von Bodendenkmälern im Geltungsbereich gilt:  
Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.  
Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD.  
Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

**E HINWEISE DURCH TEXT**

**1 Artenauswahl**

1.1 Artenauswahl empfohlener, standortgerechter Sträucher für Pflanzung in öffentlicher Grünfläche im Nordosten

Gew. Felsenbirne	Amelanchier ovales
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gew. Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wild- und Strauchrosen in Sorten	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

**2 Bodendenkmäler**  
Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG.

**3 Wasserwirtschaft**  
Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgungs- u. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.  
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.  
Genauerer regelt ein wasserrechtliches Verfahren.

**4 Freiflächengestaltung**  
Bauanträge ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung des Gehölzbestandes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung, Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen.

**5 Monitoring**  
Der Vorhabensträger ist verpflichtet alle 2 Jahre einen Bericht über die Überwachung aller erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie das Funktionieren der einzelnen Maßnahmen vor, während und nach der Bauphase, vorzulegen (Schwerpunkt auf Dachbegrünung und Baumpflanzung).

**6 Raumordnung**  
Das geplante Nahversorgungszentrum ist als Einzelhandelsgroßprojekt landesplanerisch zu untersuchen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird deshalb ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 23 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes durchgeführt. Hierbei werden die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen sowie Äußerungen für die landesplanerische Beurteilung des Projektes herangezogen.

**F VERFAHRENSVERMERKE**

1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 03.04.2006 gefasst und am 01.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.04.2006 hat vom 09.06.2006 bis 10.07.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.04.2006 hat vom 09.06.2006 bis 10.07.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Flughafen-, Planungs- und Umweltausschusses am 27.07.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2006 sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 25.08.2006 bis 25.09.2006 stattgefunden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).  
Der Gemeinderat Neufahrn hat am 11.12.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2006 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neufahrn, den 12.12.2006  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister

2 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB). Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.  
Mit der Bekanntmachung trat der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Grundordnungsplan in der Fassung vom 27.07.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neufahrn, den 08.02.2007  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 12.12.2006  
Neufahrn, den  
Rainer Schneider  
1. Bürgermeister

**GEMEINDE NEUFAHRN  
LANDKREIS FREISING**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRUNDORDNUNGSPLAN NR. 97  
'FACHMARKTZENTRUM LUDWIG-ERHARD-STRASSE'**

**PLANFERTIGER:** Bebauungs- und Grundordnungsplanung  
Büro Wankner und Fischer  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Alte Ziegelei 18  
85386 Eching  
Tel: 08133 / 9185-0  
Fax: 08133 / 9185-19

Kristina Wankner  
Architektin  
Alte Ziegelei 18  
85386 Eching  
Tel: 08133 / 9185-21  
Fax: 08133 / 9185-19

**PLANINHALT:** ENDGÜLTIGE FASSUNG  
**MASS-STAB:** 1 : 500  
**PLANDATUM:** 27.07.2006  
**BEARBEITET:** BK