Lkr. Freising Gewerbegebiet Römerweg

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Kulosa, Neudecker NEF 2-76

29.09.2025 (3. Entwurf) 18.08.2022 (2. Entwurf) 22.04.2020 (1. Entwurf)

Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf gelb markie

2631/18

Gemeinde Neufahrn erlässt aufgrund §2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2027 (BGBI. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 12.08.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durcht Art. 6 des Gesetzes v. 12.08.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189), Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– i. d. F. der Bekanntmachung v. 14.082007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes v. 25.07.2025 (GVBI. S. 254) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– i. d. F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBI. S. 796, 797, BayRS 20202-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes v. 09.12.2024 (GVBI. S. 573 diesen Bebauungsplan als Satzung.



Dieser Bebauungsplan <mark>ändert,</mark> ersetzt <mark>und ergänzt</mark> innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Römerweg" i. d. F. vom 21.08.2007 ein-<mark>schließlich aller bisherigen Änderungen</mark>.

Festsetzungen

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß (Wandhöhe) der

Art der baulichen Nutzung

Gebäude für Forschung und Entwicklung

Gewerbebetriebe aller Art

GE1a/b Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE1a/b 2.1.1 Im Teilbereich GE1a/b sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

> Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit e maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m². Handwerksbetriebe og produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Unselbständige Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten

2.1.2 Im Teilbereich GE1a/b können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.3 Im Teilbereich GE1a kann zusätzlich gewerbliches Parken ausnahmsweise

 Offene Lagerplätze, z. B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen Selbständige Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionsbetriebe, Paketversandhandel, Lagerbetriebe

 Gewerbliches Parken (in GE1a ausnahmsweise zulässig Tankstellen, selbständige Waschanlagen, reine Ladestationer Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung

Betriebe mit dem ausschließlichen Betriebszweck Logistikgewerbe

 Anlagen für sportliche Zwecke Vergnügungsstätten

2.1.4 Im Teilbereich GE1a/b sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

2.3.3 Im Teilbereich GE3a können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE6

handel Lagerbetriebe

Anlagen f
 ür sportliche Zwecke

Bahnhofsaffine Nutzungen

Schank- und Speisewirtschaften

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.4.3 Im Teilbereich GE6 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung

ähnlich wirkende Flächen

sandhandel Lagerbetriebe

Anlagen für sportliche Zwecke

Gewerbliches Parken

Vergnügungsstätten

Tankstellen

Bordelle

Vergnügungsstätten

Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung

2.4.1 Im Teilbereich GE6 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

2.4.2 Im Teilbereich GE6 können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen

Anlagen f
 ür kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

muss im Verhältnis zur Betriebsfläche untergeordnet sein.

Verkaufsflächen für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und mit Innen-

stadtrelevanz bis zu einer Größe von 200 m² zugelassen werden, wenn diese

im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Hand-

werks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen oder dort hergestellte

oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Die Verkaufsfläche

Offene Lagerplätze, z. B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und

Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Speditionsbetriebe, Paketver-

Betriebe mit dem ausschließlichen Betriebszweck Logistikgewerbe

Gebäude für Forschung und Entwicklung

 Anlagen f
ür kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auf die notwendigen Besucherstellplätze – sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 5.3 Die oberirdischen Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. als was-

sergebundene Decke oder als Pflaster mit breiten Fugen, und durch Pflanzung eines 2.3.4 Im Teilbereich GE3a/b sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Baums nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern. Offene Lagerplätze, z. B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von nicht über-Selbständige Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionsbetriebe, Paketversan

dachten Besucherstellplätzen ab einem Abstand von min. 3. 00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

 Betriebe mit dem ausschließlichen Betriebszweck Logistikgewerbe Gewerbliches Parken Tankstellen, selbständige Waschanlagen, reine Ladestatione Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von je 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Zuwegungen aller Art, Brandschutzanlagen und Entwässerungsmulden sind davon ausgenommen.

Stellplätze sind <u>bis auf die gem.</u> entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde

Neufahrn b. Freising i. d. F. v. 29.10.2018 12.08.2025 zu errichten. Stellplätze – bis

Nebenanlagen dürfen jedoch nicht <mark>in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen den</mark> gemäß der Planzeichnung als "zu begrünende Fläche" dargestellten Bereich errichtet werden. Entwässerungsmulden und gemäß Brandschutzkonzept erforderliche Brand schutzanlagen sind in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ausnahmsweise

Bauliche Gestaltung

7.1 Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 7° Neigung zu-

Dächer Dachflächen, die nicht für die Energiegewinnung oder mit Technikanlagen genutzt werden, sind zu begrünen. Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien und extensive Gründächer zugelassen; Blecheindeckung nur in beschichteter Ausführung oder als Titanzink.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als zusammenhängende Dachoder Fassadenflächen zulässig.

Technikanlagen <mark>(z. B. Klimaanlagem)</mark> sind nur bis zu einer zusätzlichen (Wand Höhe von 1,80 m, mit einem Abstand von mind, 5 m zur Gebäudeaußenkante auf max. 25 % der Dachflächen zulässig, sie sind seitlich vollständig einzuhausen Davon unabhängig sind offene Absturzsicherung und PV-Anlagen in einem Abstand von 1,0 m zur Gebäudeaußenkante zulässig. Treppenhäuser zur Erschließung de Dachfläche dürfen die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten und auch direkt an der Gebäudeaußenkante liegen.

7.4 ÖffnungsFensterlose Fassadenabschnitte sind ab einer zusammenhängenden Fla che von 200 m² Länge von 6 m bis zu einer Höhe von 12 m mit Kletterpflanzen zu 11 Immissionsschutz

11.1 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1 bzw. der 2. FluGLSV zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 respektive der rechtskräftigen Fassung der 2. FluGLSV ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

Zu begrünende Fläche; die Fläche ist Teil des Baugrundäche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucherr

12.2 Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- <mark>und</mark> Fahr<mark>- und Lager</mark>flächen sowie für Stellplätze benötigt werden. Mindestens 45-20% der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluss auszubilden. Pro angefangener 350 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen (s. Nr.

12.3 Der außerhalb der bebaubaren Flächen liegende Grünstreifen Die Flächen zum An pflanzen ist sind zur Grundstücksgrenze hin mit einer mindestens dreireihigen freiwachsenden Hecke und ansonsten als extensive Wiesenfläche mit Baumpflanzungen

12.4 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten sowie Pflanzgrößen bindend: Bäume Pflanzgröße: Hochstämme 3 mal verpflanzt,

> Stammumfang <mark>16 -18</mark> 18 - 20 cm. Sträucher Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt, Größe mind. 100 bis 125 cm.

.5 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 2<mark>4</mark> m² Grundfläche vorzusehen herzustellen. Bei neu zu pflan zenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1

Es wird auf die Artenliste gem. B Hinweise 9.2 verwiesen.

 Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³ Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 24 – 36 m³ Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 – 24 m³ Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

12.6 Baumgräben sind mit einer Mindestbreite von 2.5 m und einer spartenfreien, durchwurzelbaren Pflanzfläche von mind. 24 m² vorzusehen.

m sicherzustellen:

4 vorgeschlagene Bebauui

---- Planungen zur möglichen Errichtung eines S-Bahnhaltepunkts Mintraching

Beschränkungen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bayerischem Straßen und Wegegesetz (BayStrWG)

Längs der Autobahn sowie der Staatsstraße dürfen Hochbauten jeder Art in eine tfernung bis zu 40 Meter (BAB) bzw. 20 Meter (St) gemessen vom äußeren befes tigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies betrifft jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sowie auch Abgrabungen und Au schüttungen größeren Umfangs, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Anbauverbotszone.

Anbaubeschränkungszo

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstra ßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anlie genden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemes sen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert ode

Bei Staatsstraßen gelten nach Art. 24 BayStrWG ebenfalls 40 m

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) ir den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung v. Zustimmung der jeweilig zuständigen Behörde.

6.3 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sin

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn in der gültigen Fassung.

8 Immissionsschutz

8.1 <u>Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens</u> sind durch die bayerische Landesregierung für den Flughafen München keine Lärmschutzbereiche im Sinne des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) festgelegt, sodass ggf. entstehende schutzbedürftige Nutzungen dem Grunde nach nicht in den Anwendungsbereich der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) mit den unter § 3 festgelegten Schallschutzanforderungen fallen. Sofern schutzbedürftige Nutzungen bzw. Aufenthaltsräume zum Zeitpunkt des Bauantrags durch die Festlegung von Lärmschutzbereichen im Sinne des FluLärmG in den Anwendungsbereich der 2. FlugLSV

Verkehr abzulenken oder zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Diesbezüglich sind das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung zu beachten.

Entlang der S-Bahn-Strecke sind die einschlägigen Auflagen, soweit sie nicht durch Festsetzung in der Planzeichnung bereits berücksichtigt sind, der Deutschen Bahn Netz AG und des Eisenbahn-Bundesamtes zu beachten und einzuhalten.

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München MUC. Es gelten Höhenbeschränkungen, die in den zulässigen Wandhöhen berücksichtigt sind. Krananlagen bei Überschreitung des Bauschutzbereiches beim Luftamt Südbayern zu beantragen.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder den Baumaßnah-

men selbst, Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt

Werbeanlagen, die auf die Bundesautobahn A 92 ausgerichtet und geeignet sind, den

Freising – Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen. Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen. Die Prüf- und Maßnahmewerte für Gewerbegebiete der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten. Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z. B. Bodenverdichtungen sind möglichst zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Es wird dringend empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodsch V) zu beachten. Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BBodsch V ist Bodenmaterial, das entfernt werden muss und an, anderer Stelle wieder aufgebracht wird, entsprechend untersuchen zu lassen. Je nach Größe und Höhe der Auffüllung ist für die Fläche, auf der der Oberboden aufgebracht werden soll, eine Baugenehmigung zu beantragen. Diese Fragestellungen sind vorab mit dem Landratsamt Freising zu klären.

14 Insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser der Isar ist mit Grundwasserständen im Bereich von 50 cm unter Gelände zu rechnen.

Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Freising ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Für das Bodendenkmal Römerstraße sind die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Freising zu beachten. Die Antragsteilung 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. Im Bereich von Bodendenkmälern sind vor einer Überbauung archäologische Ausgrabungen durchzuführen.

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.11.2018 gefasst und am 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des am 25.05.2020 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.04.2020 hat in der Zeit vom 17.07.2020 bis 19.08.2020 stattgefunden

(§ 3 Abs. 2 BauGB). 3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.04.2020 hat in der Zeit vom 17.07.2020

Verfahrensvermerke

bis 19.08.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2022 bis 11.01.2023 erneut öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können. . Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

..... bis erneut öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können. 6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde

vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erster Bürgermeister Franz Heilmeier

Erster Bürgermeister Franz Heilmeier

GE2a Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE2a

2.2.1 Im Teilbereich GE2a sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Gebäude für Forschung und Entwicklung

> Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m². Handwerksbetriebe oder pro duzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Unselbständige Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten Gewerbebetriebe aller Art

2.2.2 Im Teilbereich GE2a können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Betriebe des Beherbergungsgewerk

2.2.3 Im Teilbereich GE2a sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Offene Lagerplätze, z. B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen

> Selbständige Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionsbetriebe, Paketversandhandel Lagerbetriebe Betriebe mit dem ausschließlichen Betriebszweck Logistikgewerb Gewerbliches Parken

• Tankstellen, selbständige Waschanlagen, reine Ladestationen Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung Anlagen f
ür sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten

0 15 30 45 60 7

 Bordelle Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE3a/b GE3a/b

Unselbständige Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale

2.3.1 Im Teilbereich GE3a/b sind folgende Nutzungen allgemein zulässig Gebäude für Forschung und Entwicklung Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m². Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maxi mal 100 m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.

Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten 2.3.2 Im Teilbereich GE3b sind folgende Nutzungen zusätzlich allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3 Maß der baulichen Nutzung 3.1 GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6

e zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,7 festgesetzt 3.2 Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 - 3 genannten

Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 überschritten werden. **WH 25 m** max. zulässige Wandhöhe in Meter, z. B. 25,0 m

WHV 12 – 20 m verpflichtende Wandhöhe zwischen 12 und 20 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

OK FFB 458.00 festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NHN, z. B. 458,00 m über NHN. Anpassungen um 0,25 m nach oben oder unten sind zulässig.

3.5 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschosse sowie Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen gem. § 21a BauNVO unberück-

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen 4.1 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude-

> Baulinie; an die Baulinie ist je Baugrundstück auf eine Länge von mind. <mark>75</mark> 66 % mit der gem. A 3.3 festgesetzten

Wandhöhe anzubauen. 4.2.1 Unbebaute Bereiche der Baulinie (ohne Haupt-, Nebengebäude oder Zufahrten) sin ab 4 m Länge mit säulenförmig wachsenden Bäumen zu bepflanzen mit einem

4.3 Baugrenze

längen über 50 m zulässig sind.

4.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, vorstehende Fenster, Balkone, Treppenaufund -abgänge kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.

Die Geltung der Regelungen zu Abstandsflächen des Art. 6 BayBO wird angeordne

Garagen und Stellplätze, Lagerflächen 5.1 Garagen oder Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. 8 Einfriedungen

laufende Sockel sind nicht zulässig. Werbeanlagen

> 9.1 Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur zur Eigenwerbung unterhalb der Dachtraufe 2 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist je Zu-

8.1 Als Einfriedung sind nur bis zu 2,00 m hohe Maschendraht- oder Metallgitterzäune

oder Schnitthecken mit 0,15 m Bodenfreiheit und Hinterpflanzung zulässig. Sie sind

von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 3 m zurückgesetzt zu errichten. Durch-

gem. Ziffer A 3.5 festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind unzulässig.

9.4 Die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht ist unzu-

fahrt maximal eine bis zu 1,5 qm große Werbeanlage mit max. 3 m Höhe über dem

Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind, bedürfen ausnahmslos einer Zustimmung im Einzelfall. Generell sind bei allen Werbeanlagen, die von der Autobahn bzw. deren Anschlussstellenästen aus sichtbar sind, die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht zu beachten. In der Anbauverbotszone (bis 40 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) ist Werbung an Autobahnen straßenrechtlich unzulässig. Werbung innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m -100 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) fällt auch unter die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 FStrG). Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen dürfen die Dachkante nicht überragen, die Buchstabenhöhe der Werbeanlagen darf 1/50 der Entfernung zur Autobahn bzw. zum Anschlussast nicht überschreiten. Bildmotive, Satzaussagen, Telefonnummern etc. und Fremdwerbung sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung muss stets blendfrei sein. Im Zweifelsfall muss die Blendfreiheit durch ein Gutachten belegt werden, Schriftzüge und Logos dürfen nur während der Offnungszeiten beleuchtet sein.

Verkehrsflächen

10.2

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bahnhofsvorplatz mit relevanten Nutzungen, wie z.E Bushaltestellen, Fahrradständer, Kiosk, Überdachungen

zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzgittern abzudecken. Mindestgröße 1,90 x 1,90 oder Durchmesser 1,90 m. Im Bereich überdeckter Baumscheiben ist ein durchwurzelbarer Standraum von insgesamt mindestens 24 m² zu schaffen sowie ein durchwurzelbarer Raum gemäß A 12.6.

12.7 Für Bäume in Belagsflächen sind ausnahmsweise auch überdeckte Baumscheiben

12.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität ent-

sprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze und Bäume sind mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen. 12.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 100 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind

12.10 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

12.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

12.11.1 Versickerung von Regenwasser

versiegelte Flächen, z. B. Zuwegungen.

Das auf öffentlichen und privaten Grundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem das Regenwasser anfällt, oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern, z. B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.

12.11.2 Falls zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalldächer zum Einsatz kommen, ist das von diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern.

Maßzahl in Metern, z. B. 16 m 16,0

Bemaßung

B Hinweise

1 ——— bestehende Grundstücksgrenze

2631/13 Flurstücksnummer, z. B. 2631/13

bestehende Bebauung

fallen, sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile dieser Nutzungen getrennt nach der 2. FlugLSV für Luftverkehrslärm und nach de DIN 4109-1 für Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm in der jeweils gültigen Fassung zu beurteilen und vergleichend gegenüberzustellen. Der je-

8.2 In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Darin sind die betrieblich bedingten Beurteilungspegel innerhalb des Gewerbegebiets unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien zu ermitteln und über einen quantifizierenden Vergleich mit den in einem Gewerbegebiet gelten-

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage eines Gutachtens zur Untersuchung der Immissionen durch Erschütterungen sowie durch sekundären Luftschall, hervorgerufen durch die nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bahnstrecken 5557 und 5559, angeordnet werden.

9 Grünordnung

weils höhere Wert ist einzuhalten.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen, im Wuchs zu fördern und bei Ausfall nachzupflanzen.

Es wird die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu beurteilen.

Bäume: bestäuberfreundliche, klimaresiliente und vorzugsweise heimische Baumarten z. B. Rotbuche, Ulme, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Salweide, Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildkirsche, Zitterpappel; Zur Raumbildung an der Baulinie: Säulenpappeln (Populus nigra z. B.

Sträucher: z. B. Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus eruopaeus

Schneeball (Viburnum lantana/ opulus), Weißdorn (Crataegus mono gyna), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Liguster (Ligustrum vulgare) Faulbaum (Rhamnus frangula), Holunder (, Schlehe, Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauchweiden (Salix caprea/ cineraea/ purpurea), Wildrosen (Rosa arvensis/ canina/ pimpinellifolia/ rubiginosa)

tterpflanzen: Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix), Kletterhortensie (Hydrange petiolaris), Kletterrosen (Rosa spec.), Europäische Weinrebe (V is vinifera), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), gewöhnli che Waldrebe und verwandte Arten (Clematis vitalba (spec.))

17.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

werde, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckvergla-

sungen. Es wird empfohlen Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 ein-

17.2 Aus Gründen des Artenschutzes soll auf vogelgefährdende Glasflächen verzichtet

zusetzen. 7.3 Für Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, z. B. in Form von Natrium-Hochdrucklampen oder modernen LED-Lam-

B Die DIN-Normen, auf welche die Hinweise (Teil B) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. • Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331

München, http://www.dpma.de Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de Sie werden bei der Verwaltungsstelle, bei welcher auch der Bebauungsplan eingese-

hen werden kann/ bei der Gemeinde Neufahrn zur Einsichtnahme bereitgehalten

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitpla nung zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht ge-Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Erster Bürgermeister Franz Heilmeier

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/25.

München, den .. PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Neufahrn, den ..