

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 118  
„Gewerbegebiet Münchner Straße,  
Isarweg, Westseite“**

**Gemeinde Neufahrn b. Freising**

Erarbeitet für die Gemeinde von:

**Hautum Infrastruktur GmbH**

Kreillerstraße 21

81673 München

Tel. 089 – 51 72 98-0

Fax 089 – 51 72 98-99

**Aufgestellt:**

# **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 118 „Gewerbegebiet Münchner Straße, Isarweg Westseite“ der Gemeinde Neufahrn b. Freising**

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 587) 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 Bebauungsplan

## **als Satzung**

### **A Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen**

Siehe beiliegenden Plan

### **B Festsetzungen und Hinweise durch Text**

#### **B.1 Festsetzungen durch Text**

##### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.

##### **2. Art der baulichen Nutzung**

- (1.) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- (2.) Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 BauNVO mit folgender Einschränkung:  
Hotels und andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig, soweit sie keine wohnartige Nutzung darstellen
- (3.) Tankstellen sind nicht zulässig
- (4.) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- (5.) Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind je Gewerbebetrieb zwei Wohnung zulässig, sofern die Wohnungen dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (6.) Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Abluftanlagen müssen ein Genehmigungsverfahren durchlaufen. Die Möglichkeit einer Genehmigungsfreistellung wird nach Art. 58 Abs. 1 BayBO ausgeschlossen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- (1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 und die maximal zulässigen Wandhöhen im Plan definiert. Zur Berechnung der zulässigen Grundfläche wird zur "Fläche des Baulandes" im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO auch die Fläche hinzugerechnet, die im Bebauungsplan als "private Grünfläche" festgesetzt ist.
- (2.) Es gelten die Abstandsflächen gemäß BayBO in der Fassung vom 14.August.2007

### **4. Bauweise, Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten**

- (1.) In GE sind ungegliederte, fensterlose Baukörper mit Fassadenlängen von mehr als 20 m nicht zulässig. Ab einer Länge von 10m sind ungegliederte, fensterlose Fassaden durch die Verwendung von zwei unterschiedlichen Wandbekleidungsmaterialien oder durch unterschiedliche Farbgebungen zu gestalten.
- (2.) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenfestpunkt 461,10 m über Normalnull (§ 9 Abs. (3) BauGB, § 16 Abs. (2) 4 BauNVO)
- (3.) Es sind nur Satteldächer mit einer Firsthöhe von 8,50 m zulässig.
- (4.) Für untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig
- (5.) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind als Dachaufbauten sowie an den Fassaden zulässig

### **5. Verkehrserschließung**

- (1.) Das Bebauungsplangebiet wird durch die Straße A erschlossen und an die B11 angebunden

### **6. Ver- und Entsorgung**

- (1.) Für die Herstellung der notwendigen Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist auf der Ostseite von GE eine 4,50 m breite Fläche als „dinglich zu sichern, Leitungsrecht“ festgesetzt
- (2.) Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Mittelspannung sind auf Privatgrundstücken Flächen für Trafostationen vorzusehen
- (3.) Kabelverteilerkästen zur Versorgung der Einzelobjekte sind auf den privaten Baugrundstücken zu setzen
- (4.) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

### **7. Kfz-Stellplätze**

- (1.) Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn b. Freising, akt. Fassung, herzustellen. Kfz-Stellplätze können bei Bedarf auch als überdachte Stellplätze (Carports) ausgebildet werden. Die Stellplätze müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

## 8. Fahrradabstellplätze

- (1.) Abstellplätze für Fahrräder sind entsprechend den Vorgaben der *Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder*, akt. Fassung, zu ermitteln und nachzuweisen

## 9. Einfriedungen

- (1.) Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig (Höhe maximal 2,00 m). Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen mit Sockel errichtet werden.
- (2.) Zäune müssen vom Fuß- und Radweg mindestens 1,0m entfernt sein.

## 10. Werbeanlagen

- (1.) Private Werbeanlagen auf öffentlichen Flächen sind nicht zulässig
- (2.) Auf Privatgrundstücken ist Eigenwerbung an den Gebäuden zulässig. Weiterhin zulässig sind Fahnenmasten sowie freistehende Stelen bis zu einer Höhe von 5,50 m und einer Breite von 1,0 m
- (3.) Werbeanlagen über den Oberkanten der realisierten Wandhöhen der Gebäude sind nicht zulässig
- (4.) Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nicht zulässig
- (5.) Blinkende oder sich bewegende Leuchtschriften bzw. Leuchtkörper zu Werbezwecken sind nicht zulässig

## 11. Immissionsschutz

- (1.) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen
- (2.) Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung von BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA11-175-G02.doc" vom 30.11.2011 erstellt. Um die bestehenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen wurden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um 6 db(A) reduziert. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Zielwerte an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr.*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 01	57 dB(A)	42 dB(A)
TF 02	62 dB(A)	47 dB(A)

TF 03	62 dB(A)	47 dB(A)
-------	----------	----------

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Emissionskontingente wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnische Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

In Richtung Osten können für die Teilflächen des Gewerbegebietes Zusatzkontingente (Erhöhung der Emissionskontingente für den Richtungssektor B) realisiert werden. Für den Richtungssektor B ergeben sich tags und nachts Zusatzkontingente von 2 dB(A). Der zugehörige Richtungssektor ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt und in den Textfestsetzungen eindeutig festgelegt.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,ZUS,K}$  zulässig:

Richtungssektor	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS,K}$	
			tags	nachts
A	160	45	0	0
B	45	160	2	2

Die Winkelangaben der Sektoren beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

x= 4477190,00 (Rechtswert); y= 5353640,00 (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert.

Norden 0 Grad  
Osten 90 Grad  
Süden 180 Grad  
Westen 270 Grad

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags und nachts) ist ein konstanter Wert im Winkel (=Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (<Winkel) in der folgenden Zeile.

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,ZUS}$ .

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

- (3.) Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in der Lärmschutzzone Ca des Verkehrsflughafens München (nach der Arbeitskarte des Regionalplans Münchens zu den Lärmschutzzonen des Münchner Flughafens, Stand 31.01.2005) ist zu jedem Bauantrag mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Genehmigungsverfahrens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 35 dB betragen, Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen umfassen auch Dachflächen.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV): Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer.

*Hinweis: Die weitere Entwicklung der Fluglärmimmissionen ist aufgrund der derzeit laufenden Planfeststellung zur 3. Start- und Landebahn nicht gesichert. Daher wird empfohlen, für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen einbewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 40 dB anzustreben.*

*Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

- (4.) Die der Planung zugrunde liegenden folgenden Normen können als Anlage zum Bebauungsplan eingesehen werden:
- DIN 45691: Geräuschkontingentierung; 2006-12
  - DIN 4109: Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Normen, 1989-11
  - DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau - Teil 1; 2002-07
  - DIN 18005-1 Beiblatt 1: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

## 12. Grünordnung

- (1.) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist
- (2.) Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist
- (3.) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 10 qm Grundfläche vorzusehen. Für Bäume in Belagsflächen sind ausnahmsweise auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzgittern aus Gusseisen abzudecken. Mindestgröße 1,90 x 1,90 m oder Durchmesser 1,90 m. Im Bereich überdeckter Baumscheiben ist eine durchwurzelbare Grundfläche von insgesamt mindestens 24 m<sup>2</sup> zu schaffen
- (4.) Baumgräben sind mit einer Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen
- (5.) In Abweichung von § 4 (3) der *Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen* ist es zulässig die zur Stellplatzbegrünung notwendigen Baumpflanzungen innerhalb der Randeingrünung oder an anderen geeigneten Flächen innerhalb der Baugrundstücke herzustellen.

- (6.) Für die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind Arten aus den nachfolgenden Listen zu verwenden:

(a.) Großbäume (Endwuchshöhe über 20 m)

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

(b.) Mittelhochgroße Bäume und Kleinbäume (Endwuchshöhe 8 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 18 – 20 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere

(c.) Stäucher

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern betragen die Mindestpflanzqualitäten:

Baumarten: Heister, Höhe 200 – 250 cm

Straucharten: Höhe 100-150 cm

Der Baumanteil der Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (Feldgehölze) muß 30% betragen.

- (7.) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen entsprechend diesen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- (8.) Der Anteil der Pflanzflächen an allen privaten Grundstücksflächen darf 20% nicht unterschreiten.  
Pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum erster Wuchsordnung zu pflanzen.  
Ersatzweise können statt einem Baum erster Ordnung zwei mittelgroße Bäume oder Kleinbäume gepflanzt werden. Zusätzlich sind die aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung resultierenden Baumpflanzungen zu realisieren.
- (9.) Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen
- (10.) In den durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

(11.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(a.) Versickerung von Regenwasser

Das auf öffentlichen und privaten Grundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich 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.

(b.) 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.

## B.2 Hinweise durch Text

- (1.) Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München MUC II. Es gelten Höhenbeschränkungen, die in den zulässigen Wandhöhen berücksichtigt sind
- (2.) Insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser der Isar ist mit Grundwasserständen im Bereich von 50 cm unter Gelände zu rechnen
- (3.) Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Freising ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen
- (4.) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch geeignete Maßnahmen zu schützen
- (5.) Aufgrund zu erwartender Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSCHG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheides, kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.
- (6.) Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße B 11 ausgerichtet und geeignet sind, den Verkehr abzulenken oder zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Diesbezüglich sind das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung zu beachten
- (7.) Bei der Errichtung von Gebäuden auf Privatgrundstücken sind die Belange des abwehrenden Brandschutzes zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Andernfalls sind die erforderlichen Einrichtungen auf den Privatgrundstücken vorzuhalten
- (8.) Die zu errichtenden Gebäude sind vor ihrer Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen
- (9.) 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.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m 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.
- (10.) Im Zuge von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen auffallende Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Freising unverzüglich zu melden. Nach der Separierung und Untersuchung der belasteten Böden auf entsprechende Parameter nach dem Bodenschutzgesetz ist



die ordnungsgemäße Entsorgung zu veranlassen. Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

- (11.) Anpflanzungen an der B11 sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising-Servicestelle München (SG S15) vorzunehmen.