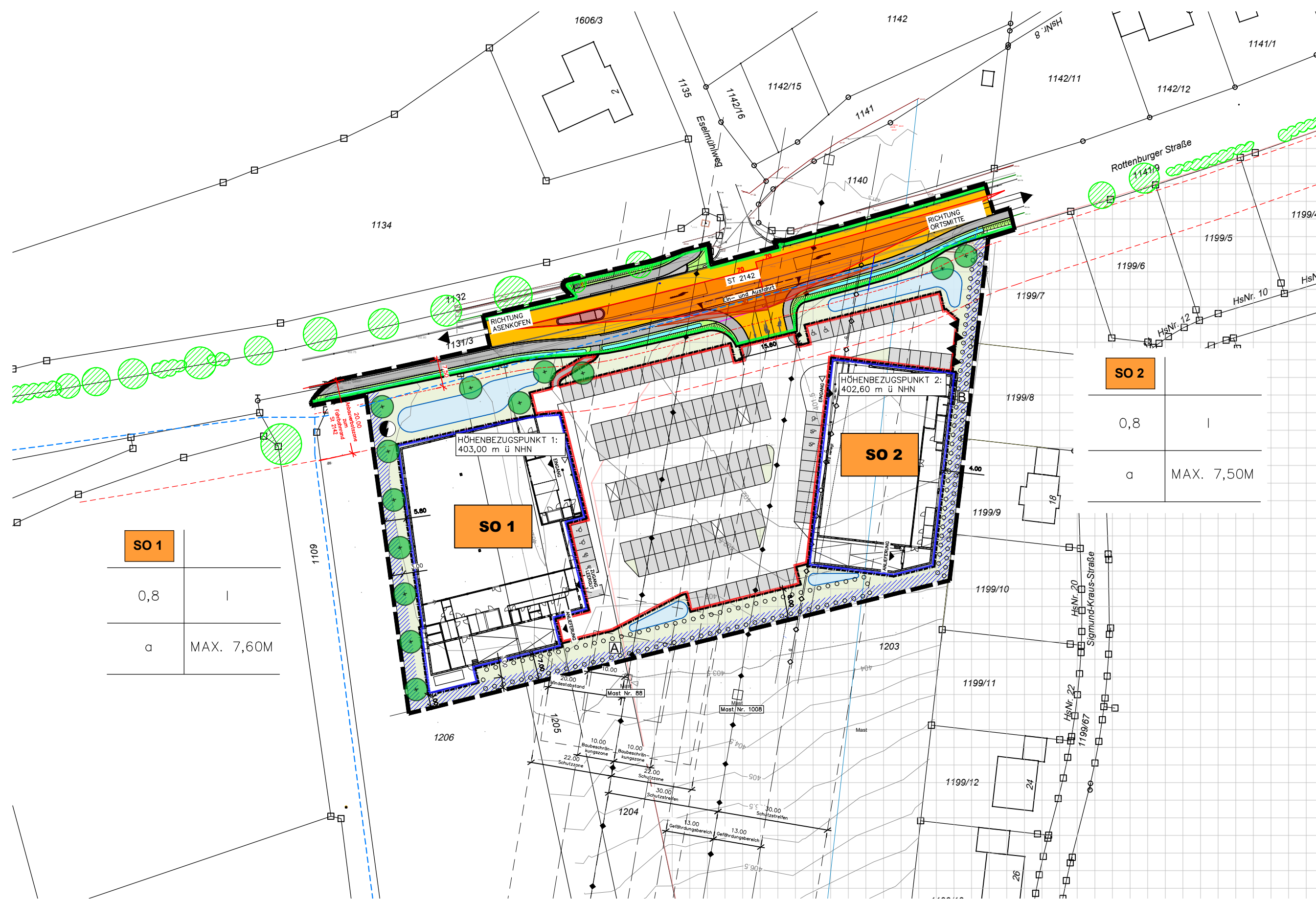
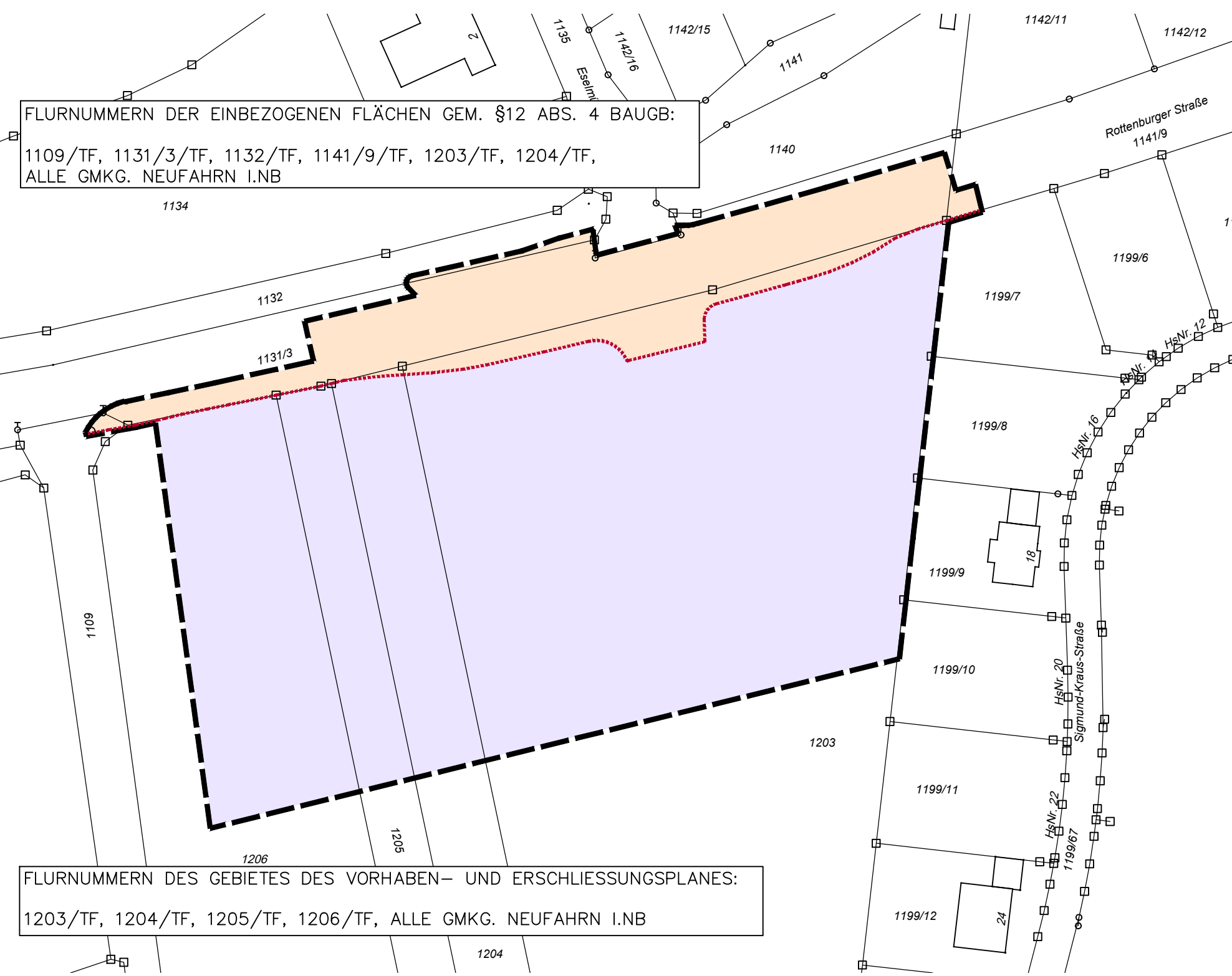


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"SO EINKAUFSMÄRKTE"



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



- GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- MIT GRÜN-ORDNUNGSPLANS "SO EINKAUFSMÄRKTE"
- GEBIET DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
- EINBEZOGENE FLÄCHEN GEM. § 12 ABS. 4 BAUGB

Präambel
Die Gemeinde Neufahrn i.NB erlässt aufgrund
• des Baugesetzbuches (BauGB)
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV 90),
• des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
• des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
• des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
– jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses –
diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 ABS. 2 BAUNVO MIT DEN SONDERGEBIETEN 1 UND 2 ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL, BACKSHOP MIT VERZEHRLÄCHE
- SO 1** SONDERGEBIET 1 ZULÄSSIG IST EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT EINER MAX. GESAMTEN VERKAUFSFLÄCHE VON 1.650
- SO 2** SONDERGEBIET 2 ZULÄSSIG IST EIN LEBENSMITTELDISCOUNTER MIT EINER MAX. GESAMTEN VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 1.050 QM.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH (GRZ) FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAH IST DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES MASSGEBEND.
- 2.2 I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.3 7,5/7,6 MAX. ZULÄSSIGE WANDEHÖHE IN METER (M) ALS WANDEHÖHE GILT DAS MASS VON DEN FESTGESETZTEN HÖHENBEZUGSPUNKTEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT AN DER TRAUFE BZW. BEI ÜBER DAS DACH RAGENDEN WÄNDEN BIS ZUM OBERN ABSCHLUSS DER WAND

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE § 22, ABS. 4 BAUNVO VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 M
- 3.2 BAUGRENZE FÜR DIE DEN HAUPTNUTZUNGSZWECKEN DIENENDEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.
- 3.3 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, NEBENANLAGEN, AUSSENSITZBEREICHE, GEH- UND RADWEGE UND SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH
- 4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: GEHWEG, ÖFFENTLICH
- 4.3 EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
- 4.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 4.5 ANFAHRSICHTFELD 3 M/ 70 M GEMÄSS RAST 06.
- 4.6 SICHTDREIECK FÜR BEVORRECHTIGTE RADFAHRER 3 M/ 30 M GEMÄSS RAST 06.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, EINE VERSCHIEBUNG UM BIS ZU 2 M IST ZULÄSSIG
- 5.2 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFLANZZONE). PFLANZUNG VON STANDORTHEIMISCHEN GEHÖLZEN, REIHENABSTAND 1,0 M, ABSTAND IN DER REIHE 1,5 M
- 5.2.1 PFLANZZONE A FREIWACHSENDE HECKE, 2 BIS 3-REIHIG, NUR STRÄUCHER, AUF 75 % DER GEKENNZEICHNETEN LÄNGE
- 5.2.2 PFLANZZONE B FREIWACHSENDE HECKE, 1-REIHIG, AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN, HEISTERANTEIL 5 %, AUF 75 % DER GEKENNZEICHNETEN LÄNGE
- 5.3 ZU ZIFF. 5.1 BIS 5.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBEGLEITGRÜN

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANES
- 7.2 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDEHÖHE; ABWEICHUNGEN VON DIESEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,25 M SIND ZULÄSSIG. HÖHENBEZUGSPUNKT 1: 403,00 M Ü.NNH HÖHENBEZUGSPUNKT 2: 402,60 M Ü.NNH
- 7.3 RETENTIONSRAUM FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- 7.4 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR WILD ABFLIESSENDEM OBERFLÄCHEN- WASSR. MASSNAHMEN: GELÄNDEERHÖHUNGEN ODER MULDEN/GRÄBEN

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

- 8.1 TRAFOSTATION

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. FAHRBEREICHE, ASPHALTIERT
- 2. PKW-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG BETON-FUGENPLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
- 3. BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- 4. MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- 5. STANDORTVORSCHLAG FÜR UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN EINKAUFS- WÄGEN
- 6. MASSANGABEN IN METERN
- 7. MÖGLICHER BAUKÖRPER
- 8. GEBÄUDEBESTAND
- 9. FLURSTÜCKSGRENZEN
- 10. FLURSTÜCKSNUMMER
- 11. BEGRÜNTE FLÄCHEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN
- 12. EIN-/AUSGÄNGE
- 13. VORGESCHLAGENE PRIVATE WEGE
- 14. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- 15. HÖHENLINIEN IN M.Ü.NNH
- 16. GAS-HOCHDRUCKLEITUNG HD 0814 ZGH 200 St PN70 MIT SICHER- HEITSTREIFEN, VERLEGUNG GEPLANT
- 17. 110 KV – LEITUNG DER DB ENERGIE GMBH MIT 13,00 M GEFÄHR- DUNGSBEREICH UND 30,00 M SCHUTZSTREIFEN
- 18. 110 KV – LEITUNG DER BAYERWERK AG MIT 10,00 M BAUBE- SCHRÄNKUNGSZONE UND 22,00 M SCHUTZZONE
- 19. HAUPTLEITUNG WASSER (PVC 150) DES WASSERZWECKVERBANDES MALLERSDORF
- 20. BODENDENKMAL NR. D-2-7239-0184 SIEDLUNG VOR- UND FRÜHGESCHICHTLICHER ZEITSTELLUNG
- 21. NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSS
BAUWEISE	WANDEHÖHE

BESTANDTEIL NR. 3

MASSTAB 1:1000

GEODATISCHEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte im Dezember 2021 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

15.07.25	Satzung	HG
24.06.25	Entwurf	HG
01.04.25	Entwurf	HG
12.11.24	Vorentwurf	HG
Geö.	Anlass	von

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"SO EINKAUFSMÄRKTE"

GEMEINDE: NEUFABRN I.NB REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN
LANDKREIS: LANDSHUT

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2024 die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2025 bis 16.05.2025 öffentlich ausgeteilt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2025 (Fristsetzung ebenfalls bis 16.05.2025) beteiligt.

Eine erneute, eingeschränkte und verkürzte förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von 26.06.2025 bis 10.07.2025 durchgeführt.

Die Gemeinde Neufahrn i.NB hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.07.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.07.2025 als Satzung beschlossen.

Neufahrn i.NB, den **31.07.2025**
(gezeichnet)
Peter Forstner (Erster Bürgermeister)

Neufahrn i.NB, den **31.07.2025**
(gezeichnet)
Peter Forstner (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **01.08.2025** gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neufahrn i.NB, den **01.08.2025**
(gezeichnet)
Peter Forstner (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER **HEIGL** landschaftsarchitektur stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@h-heigl.de | www.h-heigl.de