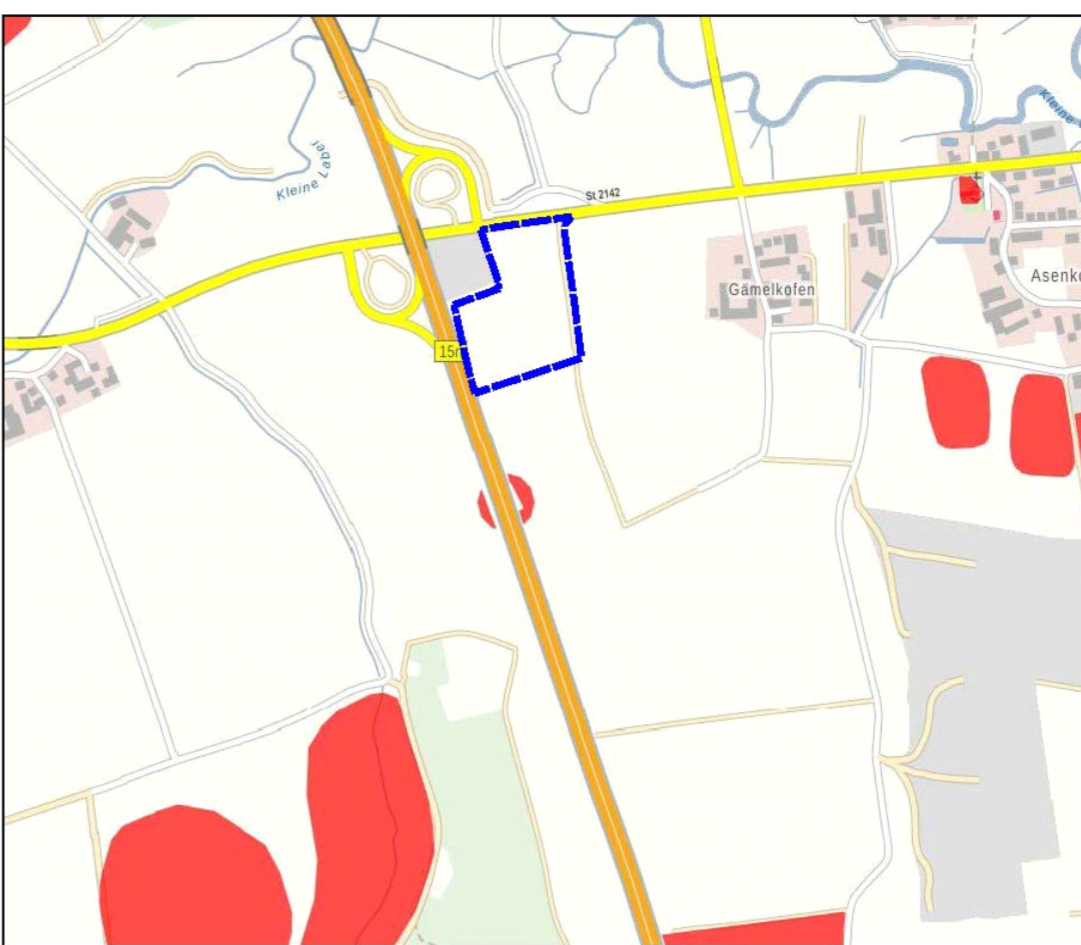


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
<b>0.1. BEBAUUNG</b>	
<b>0.1.1. BAUWEISE</b>	
0.1.1.1.	offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
<b>0.1.2. EINFRIEDUNGEN</b>	Dritche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
0.1.2.1.	Art: Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht
0.1.2.2.	Höhe: Ab OK Gehweg bzw. Straße max. 2,00 m
0.1.2.3.	Sockel und Mauern: Unzulässig
<b>0.1.3. WANDHOHEN</b>	
0.1.3.1.	Die im Plan eingetragenen maximalen Wandhöhen, gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, dürfen nicht überschritten werden.
0.1.3.2.	Überschreitung der Wandhöhe Die Wandhöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) bis zu einer Höhe von max. 20,0 m ab nat. Geländeoberkante überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
<b>0.1.4. WERBEANLAGEN</b>	Örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO
0.1.4.1.	Werbung, die auf die Bundesstraße ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Bundesstraße (auch außerhalb der Bauerschrankezone) auf ihre Verarbeitbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 SVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStiG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße B15n ist nicht erlaubt. Werbeanlagen sind den Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleichgestellt (§ 9 Abs. 6 FStiG). Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2142 ist erlaubt, sofern dies der SIVO entspricht.
0.1.4.2.	Im gesamten Baugebiet ist max. ein Werbeplakat mit einer maximalen Höhe von 20,0 m (OK Werbetafel) ab natürlicher Geländeoberkante zulässig. 3 Werbetafeln angebracht werden. Eine Beleuchtung der Werbetafeln ist nur während der Öffnungszeiten zulässig.
<b>0.1.5. ABSTANDSFLÄCHEN</b>	
0.1.5.1.	Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO findet Anwendung.
<b>0.1.6. LKW- Stellplätze</b>	
0.1.6.1.	Im Bereich der Gebiete S01 / S02 sind insgesamt mindestens 5 LKW-Stellplätze nachzuweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																
<b>0.2. Grünordnung</b>																
0.2.1.	<b>Artenliste</b> Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anlage bei.															
0.2.2.	<b>Gehölzpflanzung</b> Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücken ist auf je 300 m² mindestens ein Baum mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. (Auswahl nach Artenliste)															
0.2.3.	<b>Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Randeingrünung)</b> Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.1 baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden.															
0.2.4.	<b>Begrünung und Pflege</b> Die Begrünung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.															
0.2.5.	<b>Belage</b> Stellplätze für PKW sind in wasserdrucklässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3cm breiten Rasengrugen).															
<b>0.3. Immissionschutz</b>																
Im Planungsgebiet wird das Emissionsverhalten als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionskontingente im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L <sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zulässige Emissionskontingente L<sub>eq</sub> [dB(A) je m<sup>2</sup>]</th> <th>L<sub>eq</sub> Tag</th> <th>L<sub>eq</sub> Nacht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SO 1: S<sub>eq</sub> - 3.930 m<sup>2</sup></td> <td>69</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>SO 2: S<sub>eq</sub> - 3.475 m<sup>2</sup></td> <td>70</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>SO 3: S<sub>eq</sub> - 20.320 m<sup>2</sup></td> <td>68</td> <td>53</td> </tr> </tbody> </table>		Zulässige Emissionskontingente L <sub>eq</sub> [dB(A) je m <sup>2</sup> ]	L <sub>eq</sub> Tag	L <sub>eq</sub> Nacht	<b>Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche</b>			SO 1: S <sub>eq</sub> - 3.930 m <sup>2</sup>	69	54	SO 2: S <sub>eq</sub> - 3.475 m <sup>2</sup>	70	62	SO 3: S <sub>eq</sub> - 20.320 m <sup>2</sup>	68	53
Zulässige Emissionskontingente L <sub>eq</sub> [dB(A) je m <sup>2</sup> ]	L <sub>eq</sub> Tag	L <sub>eq</sub> Nacht														
<b>Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche</b>																
SO 1: S <sub>eq</sub> - 3.930 m <sup>2</sup>	69	54														
SO 2: S <sub>eq</sub> - 3.475 m <sup>2</sup>	70	62														
SO 3: S <sub>eq</sub> - 20.320 m <sup>2</sup>	68	53														
S <sub>eq</sub> = ..... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche																
An Immissionsorten nördlich der Staatsstraße St 2142 (z.B. Einzelanwesen "Panzermühle 1" auf Fl.Nr. 1702 der Gemarkung Neufahrn i. NB) sowie westlich der Bundesstraße B 15n (z.B. Einzelanwesen "Hofendorf 1" auf Fl.Nr. 1299 der Gemarkung Hebramsdorf) gelten sowohl tags als auch nachts um 3 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente																
Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.																
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.																
Unterschreitend das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L <sub>eq</sub> eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L <sub>eq</sub> = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.																

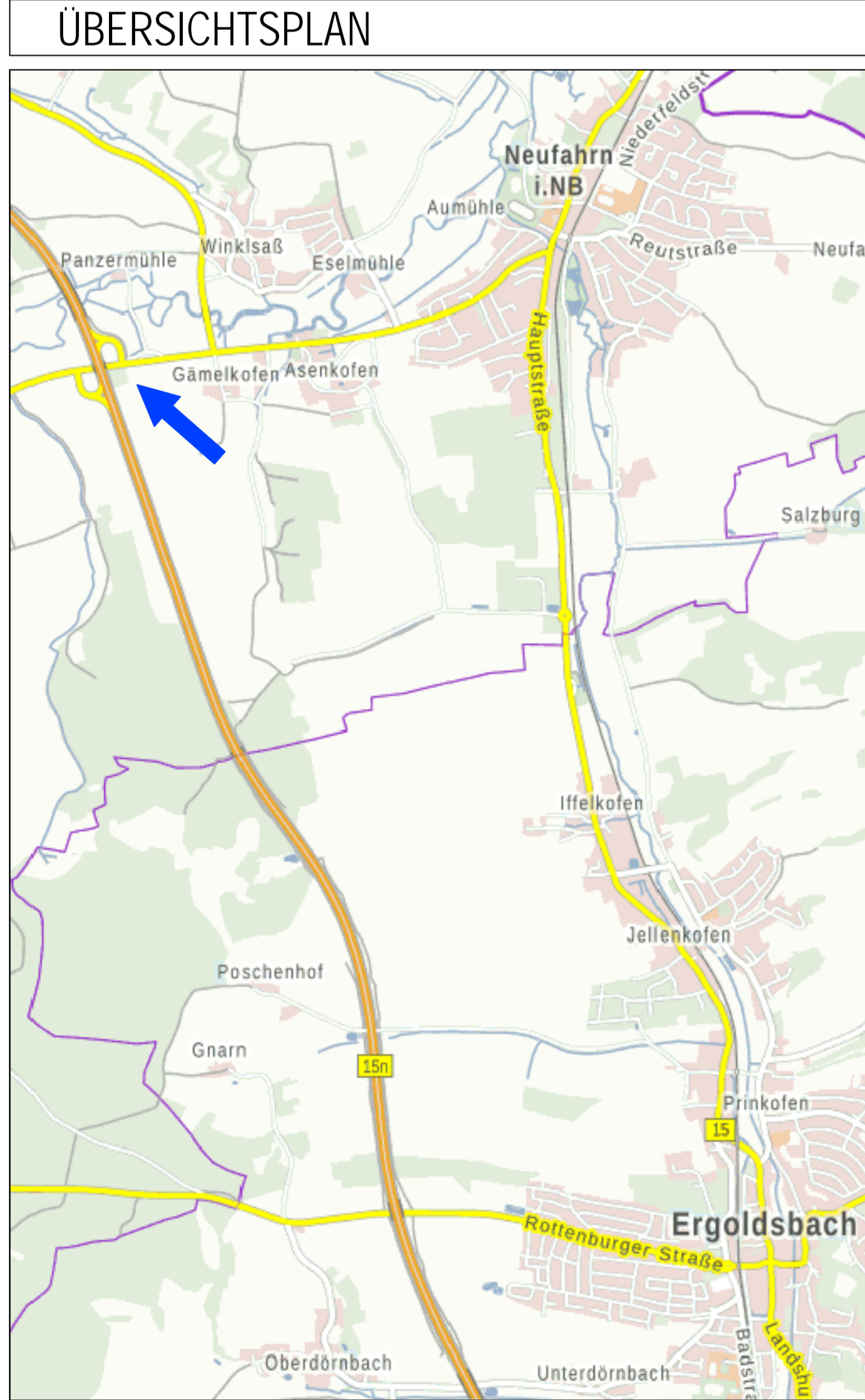
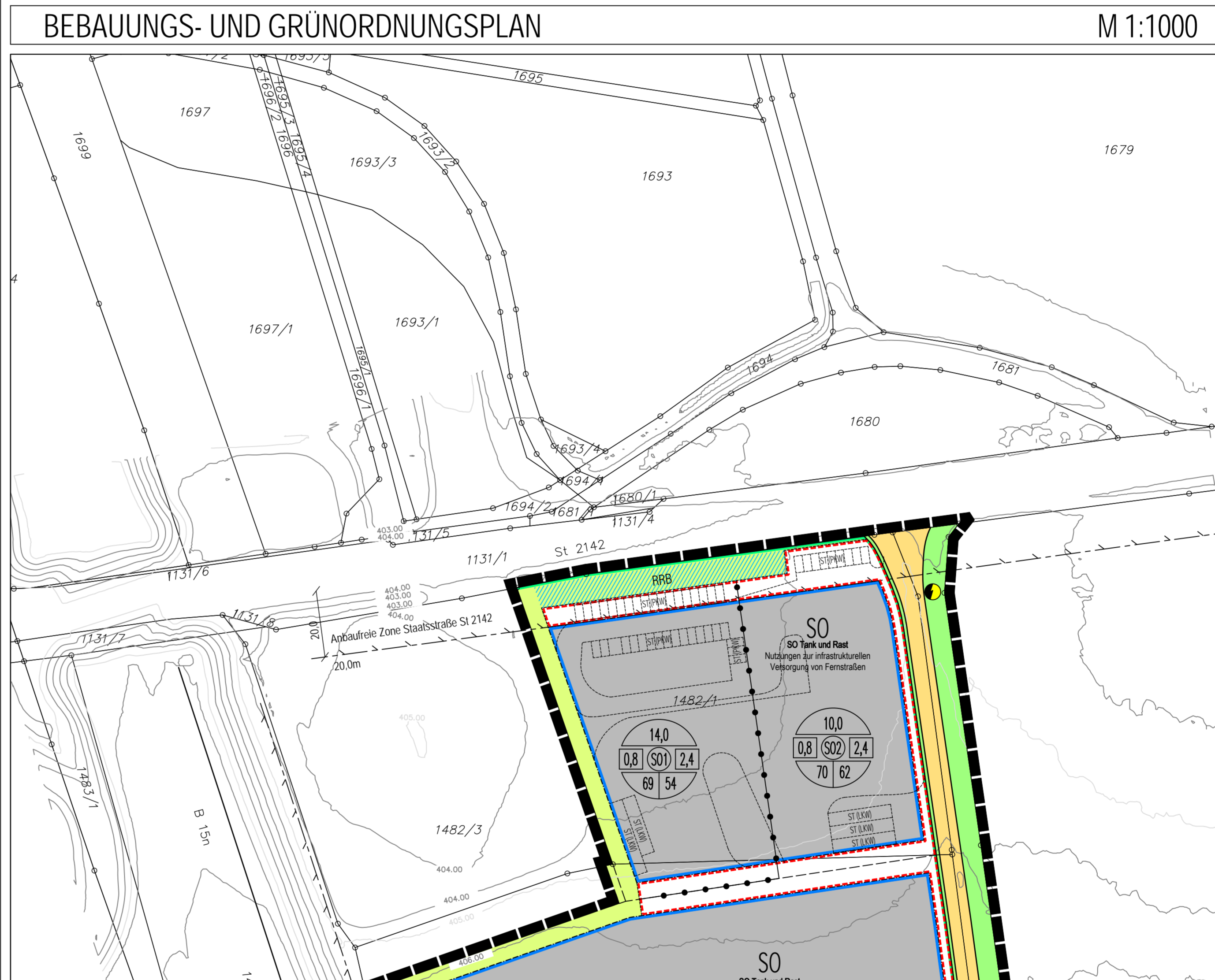
TEXTLICHE HINWEISE	
<b>A. WASSERWIRTSCHAFT</b>	
0.2.1.	Im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Bodengutachten erstellt. Dabei wurden anstehend bindig lehmige Böden aufgeschlossenen, so dass nicht von versickerungsfähigen Böden in wirtschaftlichen Tiefen auszugehen ist. Somit sind entsprechende Regenrückhaltungen vorzusehen, so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Bei der öffentlichen Straßenfläche wurden hierfür in einem erweiterten Graben ostlich der Straße kaskadenförmige Rückhaltungen vor der Einleitung in den Graben an der St 2142 vorgesehen. Im Baugebiet sind auf den Baugrundstücken selbst entsprechende Rückhaltungen vorzusehen. Für die Teilfläche S01 und S02 wurde entlang der St 2142 eine private Grünfläche als Rückhaltfläche ausgewiesen. Bei der Fläche S03 hat die Rückhaltung ebenfalls innerhalb des Grundstücks zu erfolgen, hier wurde keine separate Fläche ausgewiesen. Die Ableitung des Niederschlagswassers aus der Fläche S03 erfolgt westlich von S01 auf der Fl.-Nr. 1482/3 außerhalb des Geltungsbereichs. Die Ableitung muss somit durch eine Dichtbarkeit gesichert werden. Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgraben nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenvorfugiges Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).
	Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
	<b>Löschwasser</b> Durch den Wasserzweckverband Mallerdorf kann lediglich eine Löschwassermenge von 48 m³ bereitgestellt werden. Sollte eine größere Menge benötigt werden, hat der jeweilige Grundstückseigentümer auf eigene Kosten hierfür Vorsorge zu treffen.
<b>B. LANDWIRTSCHAFT</b>	
	Das Sondergebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit in Kauf genommen werden.
<b>C. GEHÖLZPFLANZUNGEN</b>	
	Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE	
<b>D. DENKMALSCHUTZ</b>	
	Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7538-0259 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitsstellung“. Insofern ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmale befinden.
	
	Auszug aus dem Bayern-Verein Denkmal, Stand 14.06.2021 Bodendenkmal rot schraffiert, Geltungsbereich blau gestrichelt
	<b>Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern</b> 1) Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

TEXTLICHE HINWEISE	
<b>E. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN</b>	
	Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf folgenden Flurstücken nachgewiesen: Ausgleichsfläche für SO 1 / SO 2 (4554 m²) auf Fl.-Nr. 257 der Gemarkung Oberellenbach Ausgleichsfläche für SO 3 (11287 m²) auf Fl.-Nr. 846/849/9 der Gemarkung Neufahrn i. NB (Ökoinformationsfile der Gemeinde Neufahrn i. NB)
	Detaillierte Informationen zu den Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffregelung in der Bauplanung“ zuzunehmen nach dem Eingriff auszuweisen. Nach § 14 Abs. 1 BldSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umsetzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Realofft gemäß § 1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Hogn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.
<b>F. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	
	<b>Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren</b> In den Einzelgenehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten mit der Bauaufsichtsbehörde auf Basis der BauVorV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingente L <sub>eq</sub> respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einbeziehenden Immissionskontingente L <sub>eq</sub> übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Ermittlung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseffekten) entsprechend dem geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschrittlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergänglich mit den Immissionskontingente zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen. Bei Anlagen oder Betrieben, die kein technisches Lärmpotential besitzen (z. B. Büroräumungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Technischer Immissionsschutz des Landratsamtes Landshut von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
	<b>Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften</b> Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Neufahrn in Niederbayern zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bepflanzungsunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saarwälder Damm 42/43, 13627 Berlin).

PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenvorschrift 1990.	
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 91 bis 111 der BauNVO)	
<b>1.4. Sonderbauflächen</b>	
1.4.2. sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO	
<b>SO</b> SO Tank und Rast Nutzungen zur infrastrukturellen Versorgung von Fernstraßen	<b>SO „Tank und Rast“</b> Zweckbestimmung: Nutzungen zur infrastrukturellen Versorgung von Fernstraßen Zulässig sind: - Tankstelle - LNG-Tankstelle für LKWs - Schnellrestaurant - LKW-Werkstatt - Autowerkstatt mit hohem Fahrzeug-Umschlag - Abschleppdienst für LKW und PKW Nicht zulässig sind: - Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Tankstellenshops bis 150 m² Nutzfläche
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
2.1.	Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone
2.5.	Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone
2.8.	max. Wandhöhe siehe Nutzungsschablone
<b>3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
3.5.1.	Baugrenze
3.5.2.	Baugrenze für Verkehrsflächen und Stellplätze
<b>6. VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
6.1.	Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2.	Straßenbegrenzungslinie
<b>7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENENTSORGUNG UND ABWASSER-BEITRITTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
7.1.	Trafostation

PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
<b>9. GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
9.1.	Straßenbegleitgrün
9.2.	private Grünfläche (gebliedstrennende Grünfläche, Eingrünung, Regenrückhaltung)
<b>10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
10.2.	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10.2.1.	Regenrückhaltebecken
<b>13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
13.2.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1.	lockere raumbildende Gehölzpflanzung, ein Gehölz / 2,25m <sup>2</sup>
<b>15. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grundungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Hier: Grenze zwischen Gebieten mit unterschiedlichen Wandhöhen (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
15.15.	Nutzungsschablone 1 = Gebietsart mit Nummerierung 2 = Grundflächenzahl 3 = Geschossflächenzahl 4 = max. zulässige Wandhöhe ab nat. Geländeoberkante 5 = zulässige Emissionskontingente L <sub>eq</sub> , Tag [dB(A) je m <sup>2</sup> ] 6 = zulässige Emissionskontingente L <sub>eq</sub> , Nacht [dB(A) je m <sup>2</sup> ]
15.16.	Anbauzone Hier zu Bundesstraße B15n (20,0m) bzw. Staatsstraße St 2142 (20,0m)

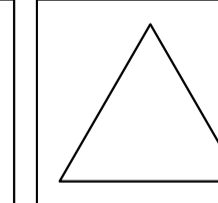
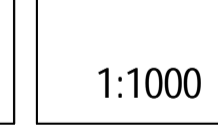


PLANLICHE HINWEISE	
<b>16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN</b>	
16.1.	Flurstücksnummer
16.2.	Grenzstein
16.3.	Flurstücksgrenze
16.4.	Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
<b>17. VERSCHIEDENES</b>	
17.1.	Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
17.2.	Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)
17.3.	Stellplätze PKW geplant (vorgeschlagene Standorte)
17.4.	Stellplätze LKW geplant (vorgeschlagene Standorte)

VERFAHRENSVERMERKE	
<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Gemeinderat Neufahrn i. NB hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Gämelkofen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	
<b>2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.	
<b>3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.	
<b>4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.	
<b>5. AUSLEGUNG</b> Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.	
<b>6. SATZUNG</b> Die Gemeinde Neufahrn i. NB hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Sondergebiet Gämelkofen“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.	
Neufahrn i. NB, den .....	1. Bürgermeister Forstner
<b>7. AUSGEFERTIGT</b> Neufahrn i. NB, den .....	1. Bürgermeister Forstner
<b>8. INKRAFTTRETEN</b> Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jeder-manns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.	
Neufahrn i. NB, den .....	1. Bürgermeister Forstner

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Gämelkofen

Gemeinde: Neufahrn i. NB  
Landkreis: Landshut  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

  
**Norden**  
  
**1:1000**

---

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Neufahrn i. NB erließ auf Grund des § 10 Abs. 1 des Bayerischen BauGB i.F.F. der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz v. 08.08.2006 (BGBl. I S. 1728) m. V. v. 14.08.2006 bzw. 01.11.2020, sowie des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.) i.F.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 10/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 363) und des Art. 23 der Grundgesetz für den Freistaat Bayern (GG) i.F.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2000-1-1), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 363) sowie der BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1990, modifiziert durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

---

**PLANTEAM**  
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensel  
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723  
mail@p-planteam.de - www.ib-planteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG  
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 14. Juli 2021

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

---

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen.  
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt.  
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigenden gestattet.

Vorentwurf: 14.07.2021  
Entwurf:

Bearbeitung: Ascher  
Zeichnungsnummer: B 2018-3352/Vorentwurf