C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **MD** – Dorfgebiet, gem. § 5 BauNVO
zulässig sind nur Abs. 1 und Abs. 2.

Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

Nr. 3 sonstige Wohngebäude,

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Wandhöhe ist von der festgesetzten Höhenkote (siehe Festsetzung A 6. durch Planzeichen) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen. Die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFB EG OK) darf max. 50 cm über der festgesetzten Höhenkote liegen.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche:

Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, nur für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, sowie deren Zufahrten um bis zu 126 % überschritten werden.

Für Terrassen, Wege und Nebenanlagen darf die Grundfläche (über die vorgenannten Flächen hinaus) um weitere 90 % überschritten werden.

3. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

3.1 Vor- und Rücksprünge im Dach sind nicht zulässig.

3.2 Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unzulässig.

3.3 Die Traufe muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich der Zwerchgiebel; hier darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,50 m überschritten werden.

3.4 Der First muss mittig, parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

3.5 Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden muss mind. 0,8 m bis max. 1,00 m betragen.

3.6 Es sind nur naturrote, rote, rotbraune oder graue Satteldächer zulässig.
3.6.1 Für Nebengebäude sind naturrote, rote, rotbraune, graue und begrünte Dächer zulässig.

3.7 Nur für **Gebäude Süd** zutreffend:
Hier sind nur Firstbelichtungen und Dachflächenfenster zulässig.

3.8 Dachaufbauten nur für **Gebäude Nord** zutreffend:
3.8.1 ab einer Gebäudelänge von mind. 30,00 m sind auf der **Südseite nur** max. zwei Zwerchgiebel und max. vier Giebelgauben wie folgt zulässig:
3.8.1.1 Zwerchgiebel
- ist mit einer max. Breite von 4,50 m und
- einem Abstand von 4,50 m untereinander,
- einem Abstand von der giebelseitigen Gebäudekante von mind. 4,00 m zulässig.
- der Dachüberstand darf nicht größer wie der des Hauptdaches sein,
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.

3.8.1.2 Giebelgauben
- sind mit einer max. Breite von 2,00 m,
- einem Abstand untereinander von mind. 2,20 m,
- einem Abstand von der giebelseitigen Gebäudekante von mind. 3,00 m zulässig.

3.8.2 bei einer Gebäudelänge **unter 30,00 m** sind auf der **Südseite** nur max. vier Giebelgauben, wie folgt zulässig:

3.8.2.1 Giebelgauben
- sind mit einer max. Breite von 2,00 m,
- einem Abstand untereinander von mind. 2,20 m,
- einem Abstand von der giebelseitigen Gebäudekante von mind. 3,00 m zulässig.

3.8.3 Dachaufbauten nur für **Gebäude Nord** zutreffend:
unabhängig von der Gebäudelänge sind auf der **Nordseite nur** max. vier Giebelgauben, wie folgt zulässig:

3.8.3.1 Giebelgauben
- sind mit einer max. Breite von 2,00 m,
- einem Abstand von der giebelseitigen Gebäudekante von mind. 4,00 m zulässig.

3.8.4 Dachaufbauten nur für **Gebäude West** zutreffend:
es sind max. nur zwei Giebelgauben, wie folgt zulässig:

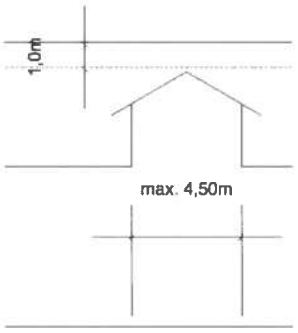
3.8.4.1 Giebelgauben
- sind mit einer max. Breite von 2,00 m,
- einem Abstand untereinander von mind. 2,20 m,
- einem Abstand von der giebelseitigen Gebäudekante von mind. 4,00 m zulässig.

3.8.5 Die Oberkante von Zwerchgiebel, Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.

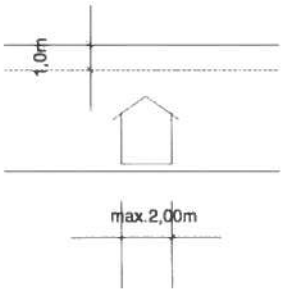
3.8.6 Die Dachneigung darf mit einer max. Toleranz von 5° zum Hauptgebäude ausgeführt sein.

3.8.7 Die Dachaufbauten sind auf beiden Dachseiten, sowie auf allen Gebäuden hinsichtlich der Dachform einheitlich zu gestalten.

3.8.7.1 siehe hierzu Schemazeichnung Zwerchhaus:



3.8.7.2 siehe hierzu Schemazeichnung Giebelgauben:



3.9 Die Oberkanten von Solar- /Photovoltaikanlagen müssen mit der Oberkante der Dachflächenfenster in einer Ebene angeordnet werden.

3.10 Werbeanlagen an der Fassade sind nur bis zu einer Wandhöhe von 4,00 m, gemessen von OK-Gelände zulässig.-

3.10.1 Hinweisschilder bis zu 1,00 m Höhe und 2,00 m Breite sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.10.2 Lichtwerbung in Form von selbst leuchtenden, reflektierenden und sich bewegenden Werbeanlagen sind unzulässig.

3.10.3 Fahnen und Pylone sind unzulässig.

3.11 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig.

3.11.1 Im Bereich der Tiefgarage sind Aufschüttungen bis max. 0,80 m zulässig.

4. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und die Ausstattung richtet sich nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching.

4.1.1 Pro Wohnung sind jedoch mind. 2 Stellplätze notwendig.

4.1.2 Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baufenster und den dafür festgelegten Flächen zulässig.

4.2 Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 30-40° zulässig.

4.3 Die oberirdischen Stellplätze sind mit Laubbäumen wie folgt zu gliedern:
- pro angefangene 5 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung, Qualität Hochstamm 3 x v, StU 14-16, Arten gem. Artenliste Abs. 5.1.1 zu begrünen.

4.4 Die Stellplätze mit ihren Zufahrten und interne Weges sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

4.5 Tiefgarage
4.5.1 Die Tiefgaragenabfahrt ist im Bereich der Zufahrt einzuhausen.
4.5.2 Der Einfahrtsbereich ist mit einem lärmarmen Belag zu versehen.
4.5.3 Mechanische Entlüftungen für die Tiefgarage müssen über den Gebäudefirst abgeführt werden.

5. Grünordnung

5.1 Bepflanzung der Privaten Grünfläche – (Fahrsilo)
Die Pflanzungen entlang des landwirtschaftlichen Flächen (Außenbereich) sind in einem Abstand von mind. 2,00 m wie folgt zu bepflanzen: 7 Bäumen 1. / 2. Ordnung, Qualität Hochstamm 3 x v, StU 14 -16 Arten, gem. nachfolgender Artenliste mit einem Pflanzabstand untereinander von 8,00 m zu begrünen.
5.1.1 Artenliste

<u>Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung</u>

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Aesculus x carnea	-	Rote Rosskatsanie
Betula pendula	-	Sand-Birke
Betula nigra	-	Moor-Birke
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Gleditsia triacanthos	-	Amerikanische Gleditschie
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

5.2 Festgesetzte Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen. Standortabweichung von +/- 2,00 m sind zulässig. Die Grenzabstände nach AGBGB sind einzuhalten.

5.3 Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

5.4 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig

5.5 Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf der Tiefgarage) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,00 qm betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,00 m mindestens 16,00 qm betragen und eine Tiefe von mindestens 0,80 m haben.

5.6 Schutz für Gehölze
Alle Eingriffe (Leitungstrassen, etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Kronentraufe durchzuführen.

5.7 Freiflächengestaltungsplan
Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist mit dem Bauantrag auf einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

6. Erschließung
Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

7. Einfriedung
7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

7.2 Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung oder Stahlstäben zulässig. Holzzäune sind in natürlichem Zustand zu belassen. Die Behandlung mit holzfarbenen Lasuren ist zulässig.

8. Entwässerung
Das Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder in das Mischwassersystem des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos einzuleiten. Die Sickerfähigkeit des Bodens muss im Falle der Versickerung auf dem eigenen Grundstück vom Bauherrn nachgewiesen werden.

9. Immissionen
Gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb oder innerhalb des Planungsgebietes sind die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte durch gewerbliche Anlagen einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte ist bei Immissionsrelevanten Bauvorhaben im Baugenehmigungsantrag oder im Freistellungsverfahren zu erbringen. Ausnahmen sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

D. HINWEISE durch Text:

1. Erschließung

- Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der gemeinsamen Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1986 über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen zu beachten. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.
  Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBl. Nr. 3/"000) verwiesen. Sofern deren Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

- Gegen ggf. auftretendes Hang-, Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig auszubilden.

- Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten.

- Die Grundstückentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

  Das Niederschlagswasser kann nach einer Vorbehandlung des Wassers gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.03.91 versickert werden. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit bzw. die Einleitung des Niederschlagswassers in das Mischwassersystem des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos ist vom Bauherrn/Antragsteller bei der Vorlage seines Bauantrages beim Abwasserzweckverband Erdinger Moos (AZV) zu erbringen!

- Wird Niederschlagswasser gesammelt, in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.

- Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

- Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

- Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmten und dem Landratsamt mitzuteilen.

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollten dennoch Änderungen an den Anlagen erforderlich sein, muss rechtzeitig, mindestens sechs Wochen vor Baubeginn zu einem Spartengespräch eingeladen werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989 zu beachten. Es muss sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

2. Denkmalschutz
   Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig, gem. Art.8 DSCHG.

3. Grünbereiche und Schutzzonen
   Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

4. Müll
   a. Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

   b. Es ist ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorzusehen.

1. Der Gemeinderat Neuching hat in der Sitzung vom **21.12.2010** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.01.2011** bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2011 hat in der Zeit vom **25.07.2011** bis **26.08.2011** gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB).

3. Die erneute Auslegung nach Planänderung (Fassung vom 04.10.2011) erfolgte vom **17.10.2011** bis **31.10.2011** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

4. Der Gemeinderat Neuching hat mit Beschluss vom **29.11.2011** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **29.11.2011** als Satzung beschlossen.

Oberneuching, den 30.11.2011

Hans Peis
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Oberneuching, den 30.11.2011

Hans Peis
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **16.12.2011** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der VerwGem Oberneuching bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberneuching, den 19.12.2011

Hans Peis
Erster Bürgermeister