Gemeinde **Neuching**
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Lößbergfeld – Abschnitt II**
in Oberneuching - 2. Änderung

Planung **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

Bearbeitung Geßl QS: goe

Aktenzeichen NEC 2-51

Plandatum 15.09.2020 (Satzungsbeschluss)
26.05.2020 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

4.5 Baugrenze

4.6 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen und deren Überdachungen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.7 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet. Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände, Wintergärten und Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Ga Fläche für Garagen und allseitig offene Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Je Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind als offene Stellplätze oder Carports zu errichten.

5.3 Nur bei Einzelhäusern mit 1 Wohneinheit sind 2 Garagenstellplätze zulässig.

5.4 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen/Carports zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Fl.Nr. 517/41 und 517/42.

5.5 Carports und Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten innerhalb des Grundstücks sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) zulässig.

5.6 Die Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser sind mit Satteldächern von 20° - 25° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise sind bei Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer zulässig.

5.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Fl.Nr. 517/41 und 517/42.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 37° zulässig.

6.2 Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden festgesetzt.

6.3 festgesetzte Firstrichtung

6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von maximal 1,70 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,0 m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen.

10 Bemaßung

10.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 517/42 Flurstücksnummer, z. B. 517/42

4 bestehende Bebauung

5 geplante Bebauung

6 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 500,5 m ü NHN

7 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

8 Grünordnung

8.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

8.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

8.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

10 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

11 Brandschutz
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

12 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13 Immissionsschutz
Aufgrund der Lage ist im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Selbst bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind im Rahmen der guten fachlichen Praxis Emissionen zu erwarten. Diese können auch sonn- und feiertags sowie abends und in den Nachtstunden auftreten.
Beim Betrieb von Einzelfeuerungsanlagen im Planungsgebiet gelten bezüglich der Abgasableitung die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26.01.2010, geändert am 10.03.2017) bzw. der VDI-Richtlinie 3781, Blatt 4 vom Juli 2017.
Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlagen, Luft-Wärmepumpen im Freien - je nach Schallleistungspegel und bei freier Schallausbreitung bestimmte Mindestabstände zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im WA einzuhalten sind. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) 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
- Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching, St.-Martin-Straße 9, 85467 Neuching, Tel. 08123/932660; Mail: sekretariat@vg-oberneuching.de

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **19.11.2019** die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.05.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.06.2020** bis **31.07.2020** öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.05.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.06.2020** bis **31.07.2020** beteiligt.

4. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **15.09.2020** den Bebauungsplan in der Fassung vom **15.09.2020** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuching, den .....

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister Thomas Bartl

5. Ausgefertigt

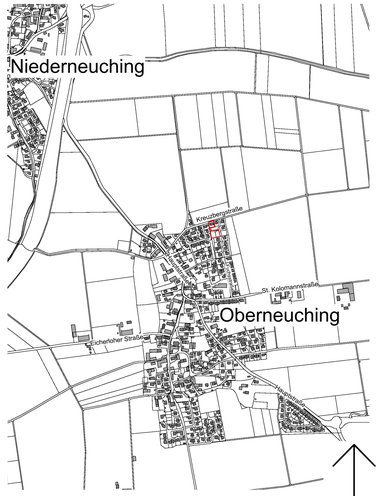
Neuching, den .....

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister Thomas Bartl

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **25.09.2020** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuching, den .....

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister Thomas Bartl



Übersichtslageplan

Neuching Lößbergfeld Abschnitt II in Oberneuching
2. Änderung
Az. NEC 2-51

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Präambel
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des dort außer Kraft tretenden Bebauungsplans Neuching Lößbergfeld - Abschnitt II in Oberneuching i.d.F. vom 24.07.2012 incl. der 1. Änderung i.d.F. vom 26.02.2013.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maximalhöhen für Oberkante Erdgeschossrohfußboden

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 130** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 130 qm. Die Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Flächen von Balkonen und Terrassen um max. 15% überschritten werden.

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3.4 Die Wandhöhe darf maximal 6,20 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 **498,6** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens für Garagen und Hauptgebäude, z.B. 498,6 m ü. NHN

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3 E nur Einzelhäuser zulässig

4.4 Es sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

6.6 Anstelle von zwei Dachgauben ist bei einer Wandhöhe von max. 4,50 m ein Zwerchgiebel von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

6.7 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

6.8 Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

8 Aufschüttungen und Abgrabungen

8.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m im Mittel sind im Bereich des Zugangs und der Terrassen zulässig.

8.2 An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,5 m bis zum Anschluss an das angrenzende natürliche Gelände zulässig, nicht aber im Bereich der Straße.

9 Grünordnung

9.1 private Grünfläche

9.2 zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

9.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, zu begrünen.

9.4 Für Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind bodenständige Gehölze heimischer Art sowie Obstgehölze zu verwenden.

9.5 Je 300 qm Grundstücksgröße ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist, soweit er nicht festgesetzt ist, frei auf dem Grundstück zu wählen. Bestehende Bäume werden auf die notwendige Anzahl angerechnet.

Für die Fl.Nr. 517/41 und 517/42 gilt dies bei einer Ausführung von Doppelhäusern mit Realteilung bereits je 230 qm Grundstücksgröße.

Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall gegebenenfalls zu ersetzen.

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8.4 Artenschutz
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).

9 Erschließung

9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

9.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwässerungsgebiets des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im Systembereich A (volles Mischsystem). Es darf sowohl häusliches Schmutzwasser, wie auch verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.

9.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, wenn das Niederschlagswasser genutzt und wieder verwendet wird.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Neuching, den .....

.....
Erster Bürgermeister Thomas Bartl