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)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Städtebauliches Konzept 3

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
3.1 Landesentwicklungsprogramm 5
3.2 Regionalplan Region 14, München 6
3.3 Flächennutzungsplan 8
3.4 Bebauungspläne und Satzungen 8
3.5 Verfahren 11
3.6 Bodenschutz 12

4. Plangebiet 13
4.1 Lage 13
4.2 Nutzungen 14
4.3 Erschließung 14
4.4 Emissionen 14
4.5 Flora/ Fauna 15
4.6 Boden 15
4.7 Denkmäler 16
4.8 Wasser 17
4.9 Grundwasser 18

5. Planinhalte 18
5.1 Art der baulichen Nutzung 18
5.2 Maß der baulichen Nutzung 18
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 19
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 21
5.5 Bauliche Gestaltung 21
5.6 Verkehr und Erschließung 22
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 23
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 24
5.9 Immissionsschutz 25
5.10 Altlasten, Bodenschutz 25
5.11 Flächenbilanz 25

6. Verwirklichung der Planung 26
6.1 Hinweise zur Umsetzung 26

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan i.d.F.v. 24.07.2012 incl. 1. Änderung i.d.F.v. 26.02.2013 vor. Die gegenständliche 2. Änderung betrifft ein Teilgebiet und ersetzt in ihrem Geltungsbereich den hier außer Kraft tretenden ursprünglichen Bebauungsplan inkl. der 1. Änderung. Die Grundstücke im Plangebiet der 2. Änderung sind bis auf die Fl.Nr. 517/43 Gemarkung Oberneuching unbebaut. Für die Fl.Nr. 517/18, Gemarkung Oberneuching ist im Jahr 2019 eine Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingereicht worden.

Für die Fl.Nr. 517/41 und 517/42, Gemarkung Oberneuching, wurde vom Grundstückseigentümer ein Bebauungsvorschlag eingereicht und hierzu die Änderung des Bebauungsplan „Lößbergfeld II“ beantragt.

Statt der bisher zulässigen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten sollen nach Möglichkeit auch Doppelhäuser (je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit) zugelassen werden, um eine Realteilung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Gemeinde unterstützt die Möglichkeit, Nachverdichtungen für gestiegenen Wohnraumbedarf in bereits bebauten Gebieten zu ermöglichen, da dadurch keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Da der bisherige Bebauungsplan nur Einzelhäuser zulässt, ist die vom Bauwerber gewünschte Realteilung für die geplanten Doppelhäuser nicht möglich. Die Gemeinde Neuching möchte jedoch auch diese Form der Bebauung im Plangebiet ermöglichen und hat sich aufgrund dessen die Planung zu Eigen gemacht.

Am vom Bauwerber eingereichten Vorschlag wurde speziell für die Fl.Nr. 517/42 bemängelt, dass die dargestellte Parkierung eine Überlagerung des fußläufigen mit dem KFZ-Verkehr hervorruft und ein hoher Versiegelungsgrad auf dem Grundstück entsteht. Eine Überprüfung alternativer Gebäudeanordnungen und Parkierungsmöglichkeiten wurden daraufhin veranlasst, um die Versiegelung unter Berücksichtigung des Bauwunsches zu gering wie möglich zu halten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Es handelt sich um Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

2. Städtebauliches Konzept

Für die Fl.Nr. 517/41 und /42 wird eine neue Gebäudeanordnung festgesetzt. Die Firstrichtungen der beiden bisherigen Baufenster werden um 90° gedreht, so dass gut nutzbare Einzel- bzw. Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten (max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) vorgesehen werden können. Der Zugang für das künftige Gebäude auf Fl.Nr. 517/41 soll von der Fuchsstraße von Osten aus erfolgen, die Freibereiche/Terrassen können sich dann zur Westseite hin orientieren. Die Parkierung wird ebenfalls von der Fuchsstraße ermöglicht, für jede Wohneinheit wird ein Bereich für Garagen/Carports festgesetzt.

Für die Fl.Nr. 517/42 erfolgt die Zufahrt über die bereits vorhandene öffentliche kleine Stichstraße mit kleinem Wendehammer. Die Baufenster für die Garagen/Carports werden so angeordnet, dass sie an der Stichstraße bzw. am Wendehammer liegen und 90° zueinander liegen. In jedem Baufenster für Garagen bei

Doppelhäusern ist nur jeweils eine Garage und 1 Carport zulässig. Der Zugang zum Gebäude auf Fl.Nr. 517/42 erfolgt von Norden, der Freibereich orientiert sich nach Süden.

Abb. 1 Bebauungsvorschlag V5a für die Fl.Nr. 517/41 und /42; Stand: 03/2020

Im westlichen Bereich war bislang über die Grundstücke Fl.Nr. 517/42, 517/18 TF und 517/43 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die im Zuge der 2. Änderung zur privaten Grünfläche wird, da sie ausschließlich auf Privatgrundstücken liegt. Die Grünfläche bildet den Übergang zum sich westlich anschließenden Fußweg.

Im Bereich der Fl.Nr. 517/43 wurde im Zuge der Baugenehmigung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gewährt, d.h. die Garage wurde an der Westgrenze errichtet, statt in dem im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Baufenster an der Nordgrenze.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) das am 01.01.2020 in Kraft getreten ist, werden folgende **Ziele (Z)** verbindlich festgelegt und folgende **Grundsätze (G)** für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind:

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>
Die Planung sieht eine Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet vor. Dadurch wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>
Die Planung sieht die Nachverdichtung in einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet vor. Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Baugrundstücke sollen durch geänderte Festsetzungen für das Maß der Nutzung nachverdichtet werden. Durch die Nachverdichtung werden keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwick-

lung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan
Die Planung sieht eine flächensparende Nachverdichtung vor. Eine Ausdehnung in den bisherigen Außenbereich wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht vorbereitet.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan
Mit Hilfe der geplanten Nachverdichtung wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan
Das Plangebiet ist ein Teilbereich eines bestehende Baugebiets, das fast vollständig bebaut ist. Das Plangebiet befindet sich zwar am Ortsrand (freie Flur nach Norden hin), ist aber an 3 Seiten von Wohnbebauung umgeben.

3.2 Regionalplan Region 14, München

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.

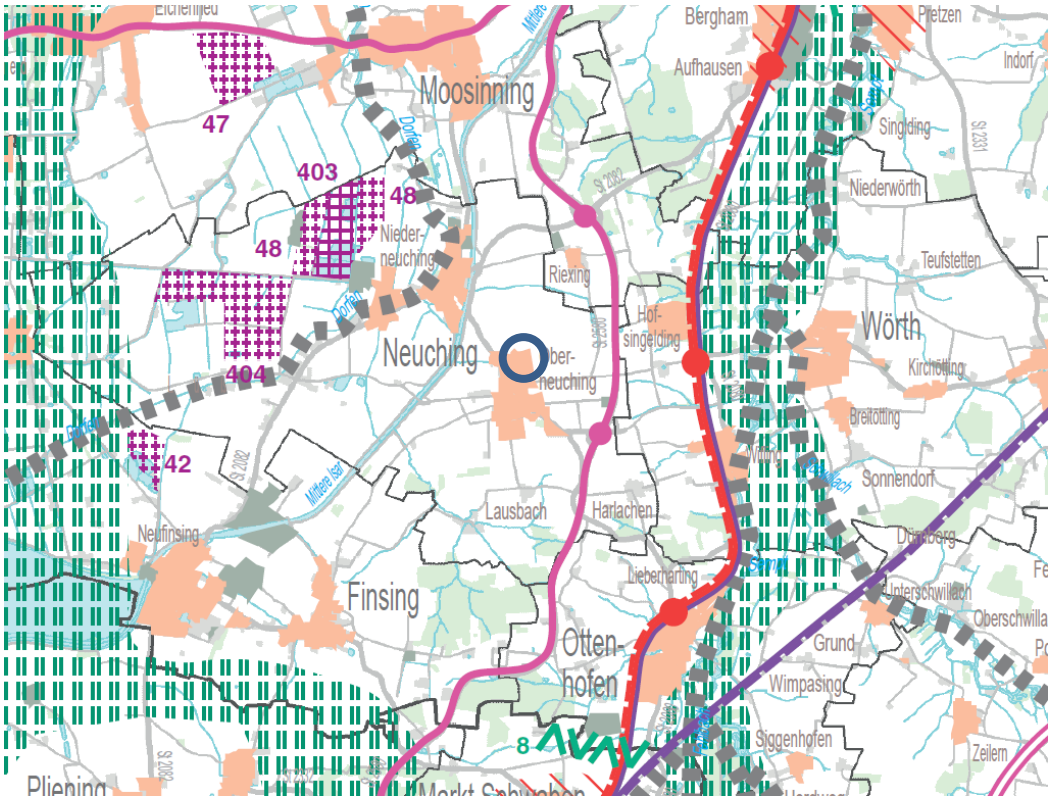


Abb. 2 RP Karte 2, Siedlung und Versorgung, Quelle: Regionaler Planungsverband München 02/2019

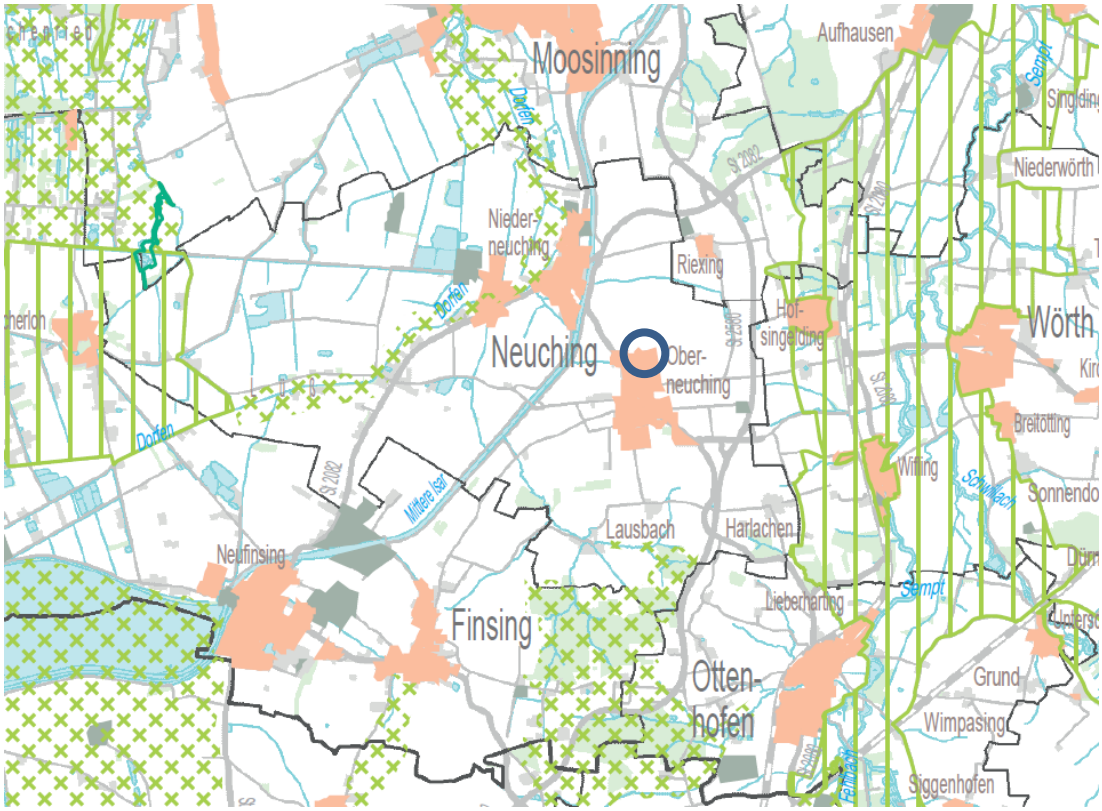


Abb. 3 RP Karte 3, Landschaft und Erholung, Plangebiet markiert: blauer Kreis Quelle: Regionaler Planungsverband München 02/2019

Das Plangebiet liegt im Südosten von Neuching, im Ortsteil Oberneuching. Neu-

ching liegt südlich von Moosinning, westlich von Wörth und nordöstlich von Finsing. Die Ortsteile Nieder– und Oberneuching sind durch den „Mittleren Isarkanal“ geteilt.

Die nächste S-Bahn-Station (S 2) ist St. Koloman in Wörth, Entfernung ca. 2 km. Desweiteren bestehen Busverbindungen u.a. nach Erding und Markt Schwaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Die durch die Planung betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (WA 17) dargestellt. Die Planung der 2. Änderung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuching. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.
Der Gemeinderat Neuching hat in der Sitzung am 12.03.2019 die Neuaufstellung des FNP beschlossen. Die Planungen hierfür sind noch nicht abgeschlossen.

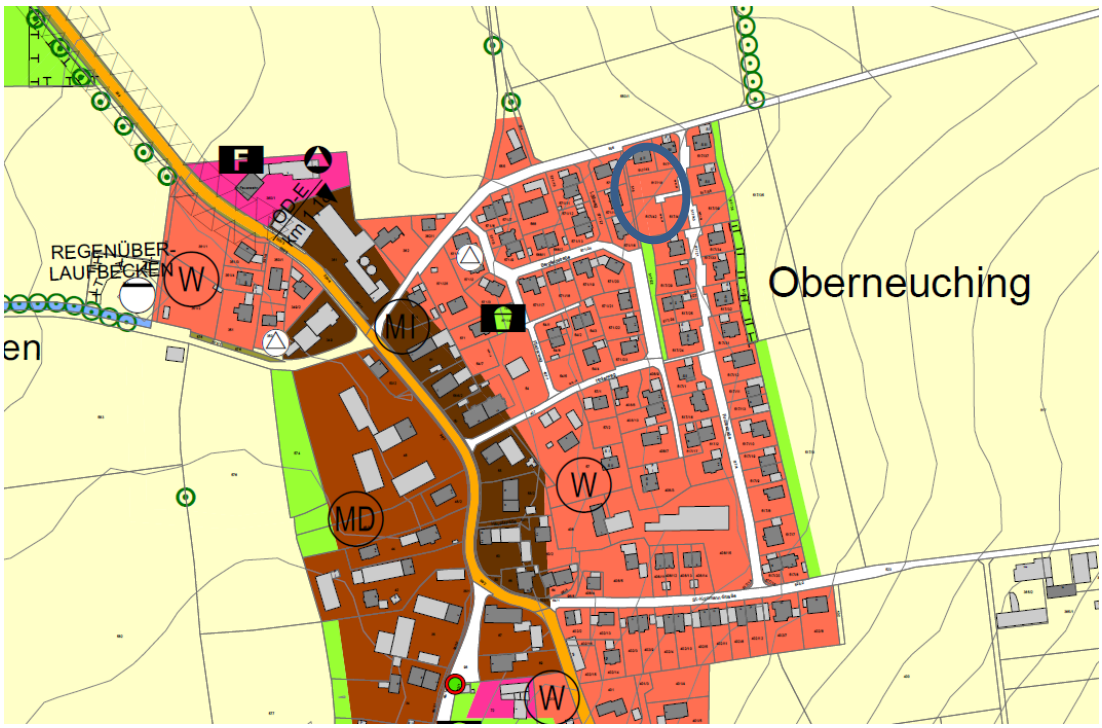


Abb. 4 Ausschnitt aus dem digitalisierten rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stand 27.02.2020, ohne Maßstab; Plangebiet blau markiert

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan incl. 1. Änderung vor. Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan mitsamt seinen Festsetzungen.
Für das Gebäude auf Fl.Nr. 517/43 - Kreuzbergstr. 12 wurde bei der Baugenehmigung eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt hinsichtlich:

- Lage Garage
- Höhenlage OK Rohfußboden

Folgende Befreiungen werden erteilt:

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lößbergfeld, Abschnitt II, Oberneuching", 1. Änderung, wird mit der Maßgabe gewährt, dass

- die Doppelgarage im Westen des Grundstücks errichtet werden darf. Vor der Garage bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten und

- die Höhe Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss auf 498,54 m ü. NN anstatt 499,00 m ü.NN liegen darf.

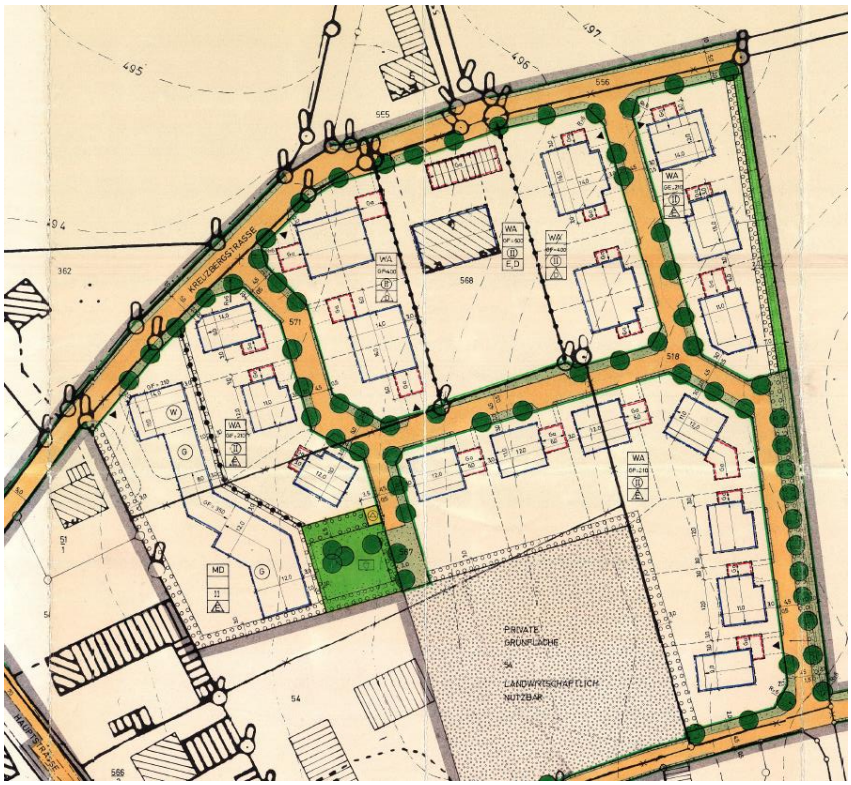
Begründung:
Die Befreiungen konnten gemäß § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde gewährt werden, weil die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Abb. 5 Ausschnitt aus Baugenehmigung 2014 für Kreuzbergstr. 12

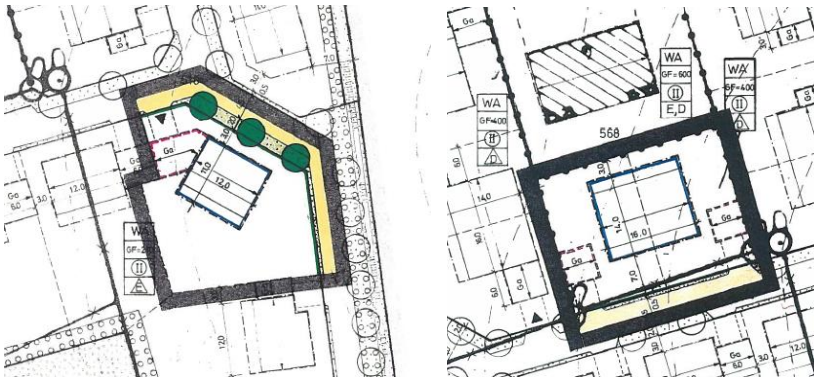
Abb. 6 Plangebiet Bebauungsplan Lößbergfeld II – Urplan i.d.F.v. 24.07.2012

Abb. 7 Plangebiet Bebauungsplan Lößbergfeld II – 1. Änderung i.d.F.v. 26.02.2013

Folgende Bebauungspläne schließen an das Plangebiet an:
Westen: Oberneuching Nordost Urplan incl. 1. und 2. Änderung



Urplan 1986



1. Änderung 1988 *2. Änderung 1990*

Abb. 8 Planausschnitte Bebauungsplan Oberneuching Nordost

Süden: Lößbergfeld I, 1. Änderung:

Abb. 9 Planzeichnung Bebauungsplan Lößbergfeld I, 1. Änderung

3.5 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann An-

wendung finden, da die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung vorbereitet.
Die Grundflächen von Gebäuden im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO werden eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m² aufweisen.
Ausschlussgründe nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen nicht, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB) bestehen.
Bei Anwendung des § 13a BauGB sind die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB anzuwenden, demnach kann: von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 erfolgen.
Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

3.6 Bodenschutz

Der gegenständliche Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zur Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes. Die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – muss nicht veranlasst werden. Die Nachverdichtung erfolgt nur im notwendigen Umfang; die zulässige Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Abb. 10 Topografische Karte, Markierung Plangebiet blau, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.04.2020

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Oberneuching der Gemeinde Neuching. Es wird nördlich von der Kreuzbergstraße begrenzt und östlich von der Fuchsstraße. Im Westen liegt ein öffentlicher Fußweg, der die Kreuzbergstraße mit der Bergfeldstraße verbindet.
In Oberneuching verkehren die Busse Nr. 507, 568 und 5680 (Ruf-Taxi), die Haltestelle befindet sich in ca. 600 m Entfernung beim Rathaus.
Die Höhe des Plangebiets liegt im Südosten bei ca. 502 m ü NHN, im Norden bei ca. 499 m ü NHN.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.714 m² auf. Es umfasst die Grundstücke 517/43, 517/18 TF, 517/42, 517/41 und 517/40 TF, alle Gemarkung Oberneuching.

Abb. 11 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020, Plangebiet rot markiert

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dies entspricht der tatsächlichen Nutzung. Derzeit sind noch zwei Flurstücke unbebaut (Flur Nr. 517/41 und /42). Für die Fl.Nr. 517/18, Gemarkung Oberneuching ist im Jahr 2019 eine Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingereicht worden.

Die direkte Umgebung ist geprägt durch Einzelhäuser. Nördlich der Kreuzbergstraße grenzen Ackerflächen an.

4.3 Erschließung

Das benachbarte Wohngebiet ist größtenteils bebaut und vollständig erschlossen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Kreuzbergstraße im Norden und Fuchsstraße im Osten) **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

4.4 Emissionen

Aufgrund der Lage ist im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen von den nördlichen und östlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen 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. Diese Emissionen sind zu tolerieren.
Hofstellen sind in unmittelbarer Nachbarschaft keine vorhanden.

4.5 Flora/ Fauna

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich kein Natur-, Vogel-, oder Landschaftsschutzgebiet und kein Natura 2000-Gebiet.

Kartierte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht zu finden.

Am östlichen Rand jenseits der Fuchsstraße liegt die Ökofläche 58796.

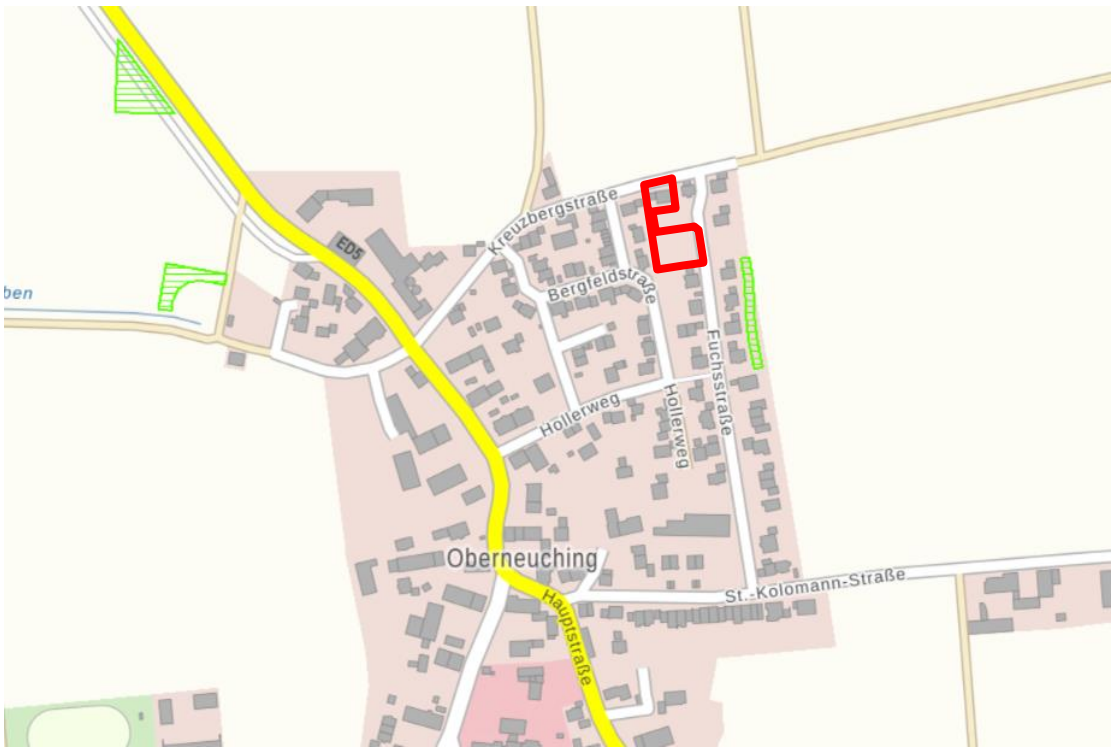


Abb. 12 Ökoflächenkataster ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020; Plangebiet rot markiert

4.6 Boden

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Beim Aushub von Baugruben ist auf organoleptische Auffälligkeiten des anstehenden Bodens zu achten. Beim Antreffen solcher Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG.

4.7 Denkmäler

4.7.1 Bodendenkmäler

Es sind lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege folgende Bodendenkmäler in der weiteren Umgebung bekannt:

Südöstlich von Oberneuching befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7737-0173 - Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur) und der mittleren und späten Latènezeit.

Südwestlich und westlich von Oberneuching liegen folgende Bodendenkmäler dicht auf dicht:

- D-1-7737-0121 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0393 - Freilandstation des älteren Mesolithikums (Beuronien III) und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0040 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.
- D-1-7737-0038 - Körpergräber des frühen Mittelalters.

Nördlich von Oberneuching befinden sich folgende Bodendenkmäler, ebenfalls auf sehr engem Raum:

- D-1-7737-0122 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0177 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0171 - Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), der mittleren Bronzezeit, der Hallstattzeit, der mittleren und späten Latènezeit sowie Körpergräber und Brandgräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0175 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur).
- D-1-7737-0389 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Bronzezeit und der Latènezeit.
- D-1-7737-0390 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums und der Latènezeit.

Im Bereich südlich der Ortsteilmitte sind darüber hinaus zwei Bodendenkmäler (verebneter Burgstall D-1-7737-0216, Vorgängerbauten der Pfarrkirche D-1-7737-0216) und 1 Baudenkmal (ehem. Pfarrhaus, 17. Jh., 1977/78 zum Rathaus umgebaut, D-1-77-131-2) vorhanden:

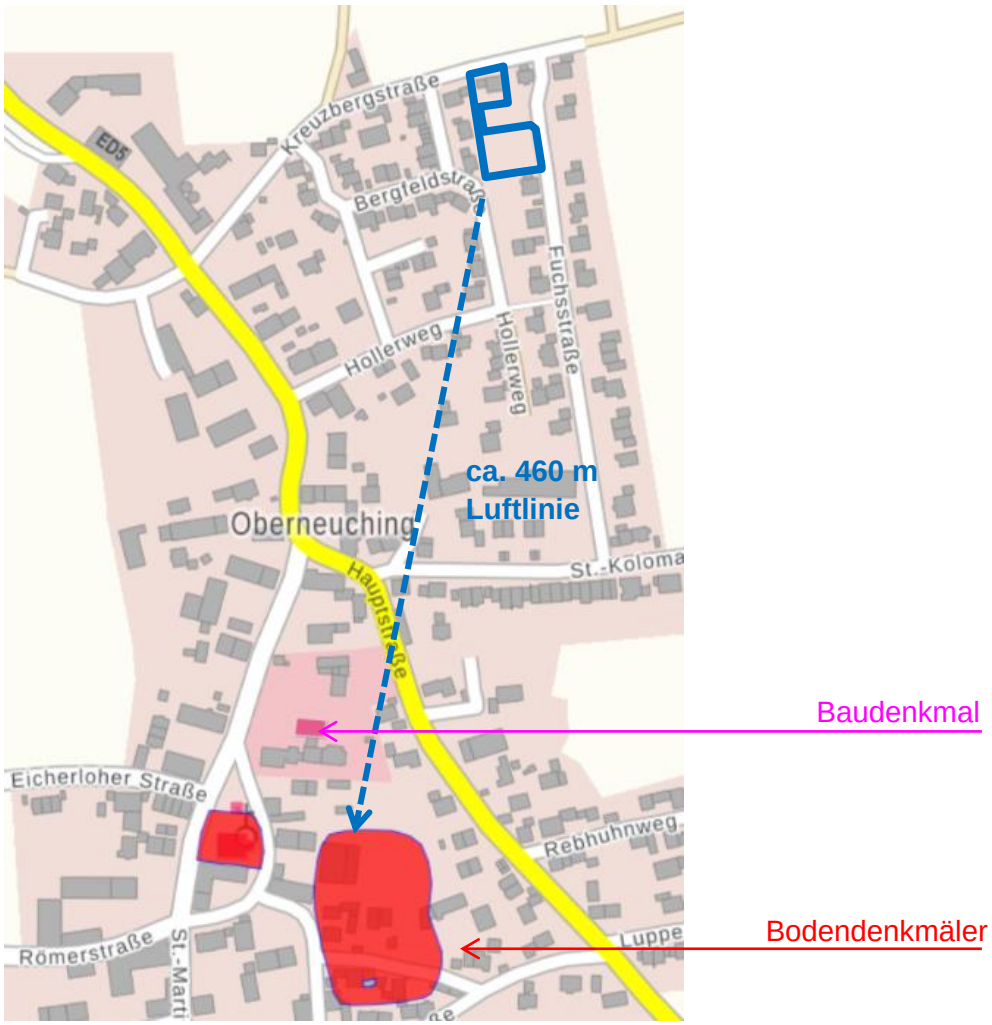


Abb. 13 Boden- und Baudenkmäler ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020; Plangebiet blau markiert

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler, besonders Siedlungen oder Bestattungsplätze vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung zusätzlich hingewiesen.

4.8 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten.

4.9 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

5. Planinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Lößbergfeld Abschnitt II – 2. Änderung orientiert sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des bisher rechtswirksamen Bebauungsplans. Für die Fl.Nr. 517/41 und /42 sind künftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Festsetzung sowie der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine festgesetzte Grundfläche (GR) je Grundstück und durch eine Höhenfestsetzung (Wandhöhe) reguliert.

Die höchstzulässige Grundfläche (GR) darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um max. 15 % durch Balkone, Vordächer und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen überschritten werden. Dies entspricht einer Terrassenfläche von max. 10 m² je Doppelhaushälfte bzw. 20 m² bei der Ausführung als Einzelhaus.

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. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch gewahrt.

Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern mit vorgeschlagener Realteilung der Grundstücke erhöht sich der Bedarf an Stellplätzen. Im bisherigen Bebauungsplan war pro Grundstück lediglich ein Bauraum für Garagen/Carports festgesetzt. Für den Bereich der Doppelhäuser wird künftig je Doppelhaushälfte ein Bauraum für Garagen/Carports festgesetzt.

Je Wohneinheit ist max. 1 Garagenstellplatz zulässig, wobei bei der Errichtung von nur einer Wohneinheit pro Einzelhaus die Errichtung von 2 Garagen weiterhin zugelassen wird. Nach Stellplatzsatzung sind für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche von 120 m² 2 Stellplätze pro Wohnung notwendig. Dabei wird festgesetzt, dass pro Bauraum nur max. 1 Garage errichtet werden darf. Die zusätzlich benötigte Anzahl darf nur als Carport oder offener Stellplatz ausgeführt werden.

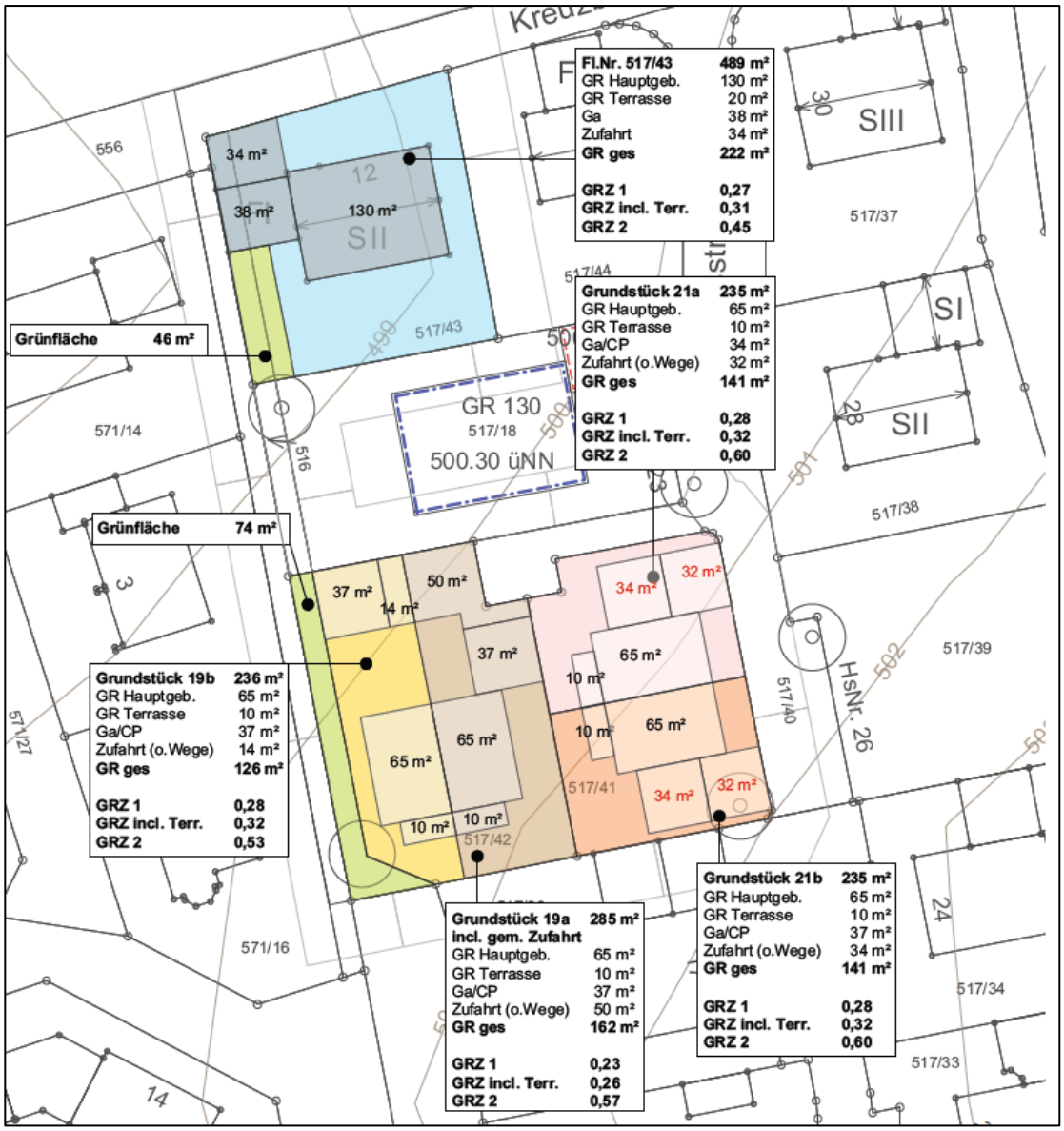


Abb. 14 Versiegelung der Fl.Nr. 517/41 und /42 durch Bebauungsvorschlag V5a mit Darstellung der möglichen Maximalgrößen

Die Wandhöhe ist wie im ursprünglichen Bebauungsplan auf 6,2 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens EG bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Für die Oberkante Rohfußboden wird eine maximale zulässige Höhenangabe ü NHN festgesetzt. Geländeveränderung (Abgrabungen und Aufschüttungen) gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m im Bereich des Zugangs und der Terrassen zulässig. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen zum Anschluss an das natürliche Gelände bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, nicht aber an Grundstücksgrenzen zur Straße.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Das Baufenster für die Hauptnutzung auf der Fl.Nr. 517/43 wurde nicht verändert und entspricht damit der Darstellung des bisher rechtswirksamen Bebauungsplans. Da jedoch für die Situierung der Garage und die Höhenfestlegung der Oberkante des Rohfußbodens im Zuge der Baugenehmigung bereits eine Befreiung gewährt wurde (siehe Pkt. 3.4), wird im Zuge der gegenständlichen Änderung eine Anpassung der Planung vorgenommen. Es werden weiterhin nur eine Einzelhausbebauung und ein Bauraum für Garagen festgesetzt. Dieser liegt jedoch nicht an der nördlichen Grenze, sondern an der westlichen (wie durch die Befreiung genehmigt). Hierbei wurde/wird jedoch durch Garage und Zufahrt der bisher als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Grünstreifen mit baulichen Anlage überbaut und ist somit nicht mehr umsetzbar. Die dadurch entfallende Grünfläche (Größe ca. 21 m²) wird südlich des Garagenbauraums ergänzt, so dass sich der Grünstreifen hier von ca. 2 m auf ca. 4 m verbreitert. Der im jetzigen Zufahrtsbereich ursprünglich festgesetzte Baum wird neu festgesetzt im Bereich um ca. 15 m entlang der nördlichen Grenze nach Osten verlegt.

Die Baufenster auf den Fl.Nr. 517/41 und /42 werden angepasst (Größe ca. 11 x 13 m), so dass die geplanten Gebäude mit einer max. Grundfläche von 130 m² wirtschaftlich umsetzbar sind. Die Baufenster lassen nur eine geringfügige Flexibilität in der Anordnung des Baukörpers zu. Für das Baufenster auf Fl.Nr. 517/42 war bislang nur eine GR von 110 m² zulässig. Diese wird vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Umsetzung von Doppelhäusern entsprechend der übrigen Baufenster im Baugebiet und hinsichtlich der geplanten Bebauung mit einem Doppelhaus auf 130 m² erhöht. Damit entspricht die Erhöhung auf Fl.Nr. 517/42 der zulässigen GR der benachbarten Flurstücke und ist im Sinne der Gleichbehandlung gerechtfertigt. Durch die Festsetzung einer Grundfläche mit maximal möglichen Überschreitungen bzw. Einschränkungen für die Fl.Nr. 517/41 und /42 ist eine unverhältnismäßige Versiegelung ausgeschlossen.

Die Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone in der Tiefe um maximal 1,5 m und durch Terrassen und deren Überdachungen um maximal 3 m überschritten werden. Diese Festsetzung wird mit der 2. Änderung neu mit aufgenommen.

Auf der Fl.Nr. 517/43 ist wie bisher nur ein Einzelhaus zulässig, auf den Fl.Nr. 517/41 und /42 kann jeweils ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus errichtet werden.

Es ist im Plangebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies war bisher nicht explizit festgesetzt, wird mit der 2. Änderung jedoch in die Festsetzungen mit aufgenommen.

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

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Garagen und allseitig offene Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind für die Fl.Nr. 517/42 wie bisher auch außerhalb der Baufenster möglich. Dies gilt nicht für die Fl.Nr. 517/41 und /42, um die Versiegelung auf den bereits dichter bebauten Grundstücken zu begrenzen.

Je Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind als offene Stellplätze oder Carports zu errichten. Bei nur einer Wohneinheit dürfen zwei Garagenstellplätze errichtet werden. Dies gilt nicht für Doppelhaushälften. Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern auf Fl.Nr. 517/41 und /42 wird pro Bauraum die Möglichkeit von 2 Wohneinheiten (DHH) geschaffen. Um die Parkierung nach oben beschriebener Festsetzung zu ermöglichen, werden pro Grundstück 2 Baufenster für Garagen festgesetzt, innerhalb derer jedoch nur max. 1 Garage je Doppelhaushälfte zulässig ist.

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

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. Dies gilt nicht für die Fl.Nr. 517/41 und /42, um die Versiegelung der Grundstücke zu begrenzen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching setzt für den Stauraum vor Garagen eine Tiefe von mind. 5,50 m, vor Carports eine Tiefe von mind. 2 m fest. Für den Stauraum vor der Fläche für Garagen und Carports auf Fl.Nr. 517/43 wird abweichend von der Stellplatzsatzung durch die Planzeichnung eine Tiefe von mind. 5,0 m festgesetzt, für den Stauraum vor der östlichen Fläche für Garagen und Carports auf Fl.Nr. 517/42 wird abweichend von der Stellplatzsatzung eine Tiefe von mind. 1,5 m festgesetzt. Konflikte mit vor der Garage oder dem Carport dauerhaft parkenden KFZ's sind nicht zu erwarten, da der Stauraum nicht als Stellplatz genutzt werden darf und die Zufahrtsmöglichkeit über die öffentliche Verkehrsfläche weiterhin gegeben ist.

5.5 Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet ist für das Hauptgebäude ein Satteldach mit festgelegter Firstrichtung festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 22° bis 37° festgesetzt und entspricht der zulässigen Dachneigung des ursprünglichen Bebauungsplans. Dachüberstände werden weiterhin nicht festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen, wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die ab OK Rohfußboden EG gemessen wird.

Dachgauben werden – wie bisher - erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen und dürfen eine Breite von 1,70 m nicht überschreiten und einen Abstand von 2,0 m untereinander nicht unterschreiten. Die Gauben müssen einen Abstand zum Ortgang von mind. 2,50 m aufweisen. Wenn die Wandhöhe max. 4,50 m beträgt, darf anstelle von 2 Dachgauben auch ein Zwerchgiebel errichtet werden, dessen Breite max. 1/3 der Gebäudelänge beträgt.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung, dass Doppelhäuser profilgleich und ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig. Im Übrigen werden keine Vorgaben zu baulichen Gestaltung getroffen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Kreuzbergstraße im Norden und Fuchsstraße im Osten und deren kurze öffentliche Stichstraße angebunden und kann somit verkehrlich und technisch erschlossen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B 10 der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,2 m nicht gegeben.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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. Die Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) anzuschließen. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans.

Es werden weiterhin Baumpflanzungen festgesetzt, die jedoch die neue Anordnung der Parkierung und deren Zufahrt berücksichtigen. Auf Fl.Nr. 517/43 wird der Baum an der nördlichen Grundstücksgrenze daher nach Osten verlegt, auf Fl.Nr. 517/41 wird der bisher im Südosten festgesetzte Baum nach Nordwesten verlegt. Auf der Fl.Nr. 517/42 wird eine zusätzliche Baumpflanzung nördlich des Bauraums für das Hauptgebäude festgesetzt.

Der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grünstreifen im Westen des Plangebiets wird künftig als private Grünfläche festgesetzt, da die Fläche langfristig auf privatem Grund verortet sein wird. Die Fläche beträgt bisher ca. 156 m². Im Bereich der Fl.Nr. 517/43 wurde auf Grund einer Befreiung das Garagengebäude im Bereich des Grünstreifens errichtet. Der dadurch entfallende Anteil des Grünstreifens wird südlich des Garagenbauraums ergänzt, so dass der Grünstreifen hier eine Breite von mind. 4 m aufweisen muss. Die Gesamtfläche des Grünstreifens i.H. von mind. 156 m² wird dadurch sichergestellt.

Festsetzungen zu Einfriedungen werden – wie bisher – nicht getroffen.

Je 300 m² Grundstücksgröße ist – wie bisher - eine Baumpflanzung erforderlich und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist soweit er nicht festgesetzt ist, frei auf dem Grundstück zu wählen. Bestehende Bäume werden auf die notwendige Anzahl angerechnet. Sollten im Bereich der Fl.Nr. 517/41 und /42 Doppelhäuser mit Realteilung errichtet werden, muss bereits ab einer Grundstücksgröße von 230 m² ein Baum gepflanzt werden, um sicher zu stellen, dass auf jedem Grundstück mindestens 1 Baum gepflanzt ist (bei einer Realteilung entstehen Grundstücksgrößen zwischen ca. 235 m² bis ca. 310 m²).

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch möglichst geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.7.2 Eingriff und Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer

7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.7.3 Artenschutz

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im unmittelbaren Geltungsbereich vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung, Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen mit West- und Süddachflächen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO_2-Emissionen

5.9 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. Diese Emissionen sind zu tolerieren. Ein entsprechender Hinweis ist in der Satzung unter B.Hinweise zu finden.

In der Satzung sind darüber hinaus Hinweise zum Betrieb von Einzelfeuerungsanlagen sowie lärmverursachender Geräte (z.B. Klimaanlagen, Luft-Wärmepumpen, etc.) aufgeführt.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

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.

5.11 Flächenbilanz

- Geltungsbereich ca. 1.714 m²
- öffentliche Verkehrsfläche ca. 80 m²
- private Grünfläche ca. 158 m²
- Baufläche ca. 1.476 m²
- Grundfläche 390 m²
- Grundfläche incl. 15% Überschreitung Terr./Balk. 449 m²

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Hinweise zur Umsetzung

Von den Bauherren sind vor und während der Bauplanung und Bauumsetzung v.a. folgende Belange zu berücksichtigen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen.

- Schutz bestehender Telekommunikationsanlagen
- Wasserrechtlicher Antrag vor Aufschluss von Grundwasser
- Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG
- Hinweis auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG und Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

Gemeinde Neuching, den .....

.....
Erster Bürgermeister Thomas Bartl