Gemeinde **Neuching**
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Ortskern Niederneuching**

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

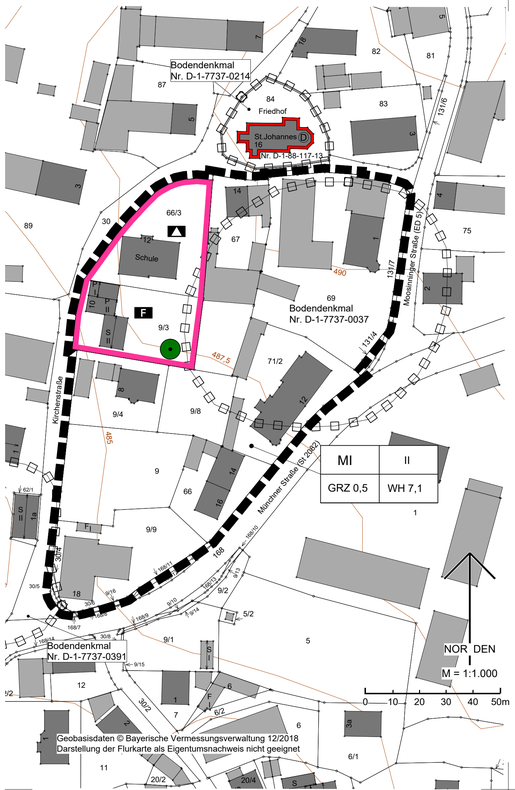
Bearbeitung Specht QS: Goetz

Aktenzeichen NEC 2-47

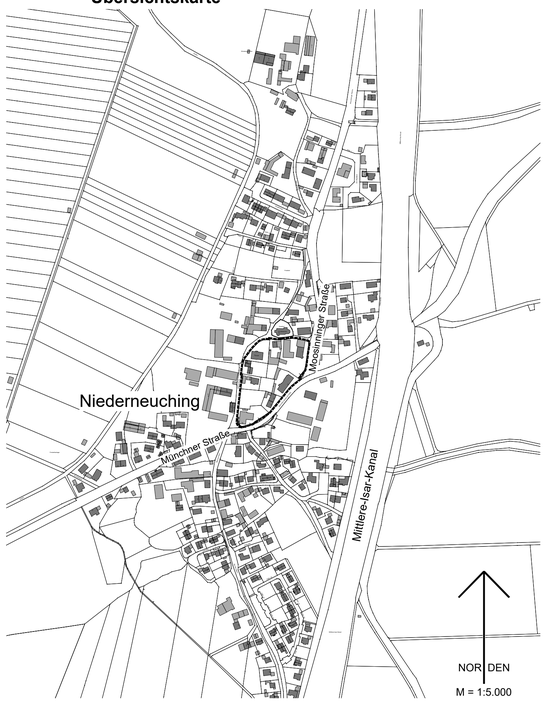
Plandatum 19.11.2019 (Satzungsbeschluss)
30.07.2019 (2. Entwurf)
20.06.2017 (Entwurf)

Satzung

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.



Übersichtskarte



Präambel

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des § 30 Abs 1 (BauGB) nicht erfüllt und als einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den nachfolgenden Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 MI — Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO.

2.1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO.

2.1.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,5 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,5

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.3 II — Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

3.4 Die Oberkante Rohfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m über Straßenoberkante in der Straßenmitte, der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt. Es ist dabei der Straßenabschnitt maßgeblich, der an der Grundstücksgrenze anliegt. Innerhalb dieses Abschnitts ist der mittlere Wert der Straßenoberkante zu wählen.

3.5 WH 7,1 — maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,1 m

3.6 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der obersten Dachhaut.

3.7 Von der maximal zulässigen Wandhöhe ausgenommen sind Gebäude, die sich in der Umgrenzung Flächen für Gemeinbedarf befinden.

3.8 Je vollendete 300 m² Grundstücksgröße ist höchstens 1 WE (Wohneinheit) zulässig. Die Grundlage für diese Festsetzung bemisst sich nach dem Grundstücksbestand bei Inkrafttreten dieser Satzung.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

4.1 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Flächen für den Gemeinbedarf

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:

5.1.1 F — Feuerwehr
Zulässig sind Anlagen für die Feuerwehr.

5.1.2 Schule

6 Grünordnung

6.1 zu erhaltender Baum

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Baudenkmal Nr. D-1-88-117-13
- Kath. Filialkirche St. Johannes d. T.

2 Bodendenkmal
- Nr. D-1-7737-0037, Körpergräber des frühen Mittelalters.
- Nr. D-1-7737-0214, untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes d. T. von Niederneuching und ihrer Vorgängerbauten.
- Nr. D-1-7737-0391, Körpergräber des frühen Mittelalters.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 9 — Flurstücksnummer, z. B. 9

3 bestehende Bebauung, Haupt- und Nebengebäude

4 495,5 — Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

5 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).

6 Immissionsschutz

Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, insbesondere zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. vor 6:00 Uhr zu rechnen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden oder in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.

Bei immissionsrelevanten Vorhaben (Wohnbebauung im Umfeld von landwirtschaftlichen und/oder gewerblichen Nutzungen und umgekehrt) ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (60/45 dB(A)) bzw. der GIRL (Geruchshäufigkeit 10 %) ggf. unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können.

Im östlichen Bereich ist durch Anordnung und Gliederung der Gebäude sicherzustellen, dass zumindest Schlaf- und Kinderzimmer keine zum Lüften erforderlichen Fenster auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite haben. Geeignete Abhilfemaßnahmen können auch Schallschutzkonstruktionen, wie Wintergärten, Gebäudevorsprünge, Kastenfenster, vorgehängte Fassaden oder Ähnliches sein.

Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau" zu ermitteln. Maßgeblich ist an sämtlichen straßenzugewandten Fassaden im Abstandsbereich unter 27 m zur Münchner Straße (St 2082) der Lärmpegelbereich IV, darüber sowie entlang der Moosinninger Straße (ED 5) der Lärmpegelbereich III nach Tab. 7 der DIN 4109. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an einer straßenzugewandten Fassade sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße sowie der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

7 Erschließung

Bei der Planung sämtlicher baulicher Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Anbindung des Bauleitplangebiets an die Münchener Straße (St 2082) sowie an die Moosinninger Straße (ED 5) stehen, sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8 Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist soweit möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sind bei einem entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

9 Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) sind Flächen für Terrassen, Balkone und ggf. Dachüberstände zu berücksichtigen.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für Hinterliegergrundstücke dinglich zu sichern.

11 Erdgasleitung

Die Leitungstrassen der Erdgasleitung sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden und somit ein ausreichender Abstand zur Versorgungsleitung eingehalten werden.

12 Denkmalschutz

Im gesamten Umgriff des Geltungsbereichs sind Gräber zu vermuten. Im Zuge der archäologischen Grabungen bzw. Untersuchungen kann es zu sehr hohen Kosten kommen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13 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.

14 DIN-Normen

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 öffentlich ausgelegt.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 beteiligt.

3. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2019, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019 erneut beteiligt.

5. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Neuching, den .....

   (Siegel) .....
   Erster Bürgermeister Hans Peis

6. Ausgefertigt

   Neuching, den .....

   (Siegel) .....
   Erster Bürgermeister Hans Peis

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 20.12.2019 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 Hans Peis

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2018. 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 Hans Peis