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)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3
1.1 Ausgangssituation ... 3
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
2. Städtebauliches Konzept ... 4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4
3.1 Flächennutzungsplan ... 4
3.2 Städtebauliche Rahmenpläne ... 5
4. Plangebiet ... 6
4.1 Lage ... 6
4.2 Nutzungen ... 7
4.3 Erschließung ... 7
4.4 Emissionen ... 7
4.5 Erdgasleitung ... 8
4.6 Boden ... 8
4.7 Denkmäler ... 8
5. Planinhalte ... 10
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 14
5.4 Flächen für den Gemeinbedarf ... 14
5.5 Verkehr und Erschließung ... 14
6. Flächenbilanz ... 14
7. Verwirklichung der Planung ... 14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Neuching hat am 29.11.2016 beschlossen für die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplan einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, um die innerörtliche Nachverdichtung entsprechend dem im gemeindlichen Rahmenplan: „Rahmenplan für die Ortsteile Ober- und Niederneuching vom 19.05.2009“, festgelegtem Maß zu regeln.
Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans ist von verschiedenen Eigentümern angedacht, bauliche Veränderungen vorzunehmen bzw. Wohneinheiten zu errichten. Im Gegenzug sollen Gewerbeeinheiten aufgeben werden. Die Gemeinde folgt den Planungszielen, da es den gemeindlichen Absichten entspricht.

1.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Neuching hat im gemeindlichen Rahmenplan festgelegt, die Innenentwicklung und die gemeindliche Nachverdichtung in ein entsprechendes Maß zu bringen. Im planungsrechtlichen Innenbereich von Ober- und Niederneuching sind zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen oder Gewerbeeinheiten mit großen Grundstücksflächen vorhanden. Einige dieser Hofstellen oder Gewerbebetriebe (z.B. Bäckerei, Gastwirtschaft) werden aufgrund des Strukturwandels der Landwirtschaft oder Einstellung des Gewerbebetriebes aufgegeben. Die Eigentümer möchten diese Flächen neu nutzen.

Für diese Fälle hat der Gemeinderat den gemeindlichen Rahmenplan aufgestellt und beschlossen. Aus Sicht des Gemeinderates ist es notwendig die Wohnungsdichte eines Gebietes zu steuern, um weiterhin den dörflichen Charakter mit einer Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, und Gewerbe zu erhalten. Außerdem soll eine übermäßige Versiegelung von Grundstücksflächen durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen verhindert werden. Weiter ist es notwendig, die öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr den neuen Verhältnissen angepasst zu regeln. Ein weiteres Ziel der Gemeinde Neuching ist es familiengeeignete Wohnungen mit einer entsprechenden Größe zu schaffen (vgl. Einheimischen Richtlinien).

Daher hat der Gemeinderat bereits an einigen anderen Gebieten im Innenbereich beschlossen, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen (vgl. z.B. Bebauungsplan Fl.-Nr. 31 oder Fl.-Nr. 51, Gemarkung Niederneuching).

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000

qm liegt. Es handelt sich um ein bebautes Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

2. Städtebauliches Konzept

Im Planbereich werden Vorhaben bisher nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt, mit der Folge, das keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit seitens der Gemeinde oder des Landratsamtes für die Anordnung, Größe, Dichte etc. der Bauvorhaben besteht. Das Gebiet ist größtenteils bebaut. Das Flurstück 9 und 9/8 sind derzeit noch frei von Bebauung. Die Gemeinde möchte die Wohnungsdichte begrenzen und weiterhin den dörflichen Charakter des Ortskerns erhalten. Sie möchte mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Umnutzungsbestrebungen und baulichen Veränderungen nachhaltig steuern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die zu überplanende Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf. Es sind zwei Bodendenkmäler sowie 6 vorhandene Bäume verzeichnet. Auf der Münchner Straße sowie auf der Kirchenstraße ist eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Eine Berichtigung folgt im Anschluss an das Verfahren.

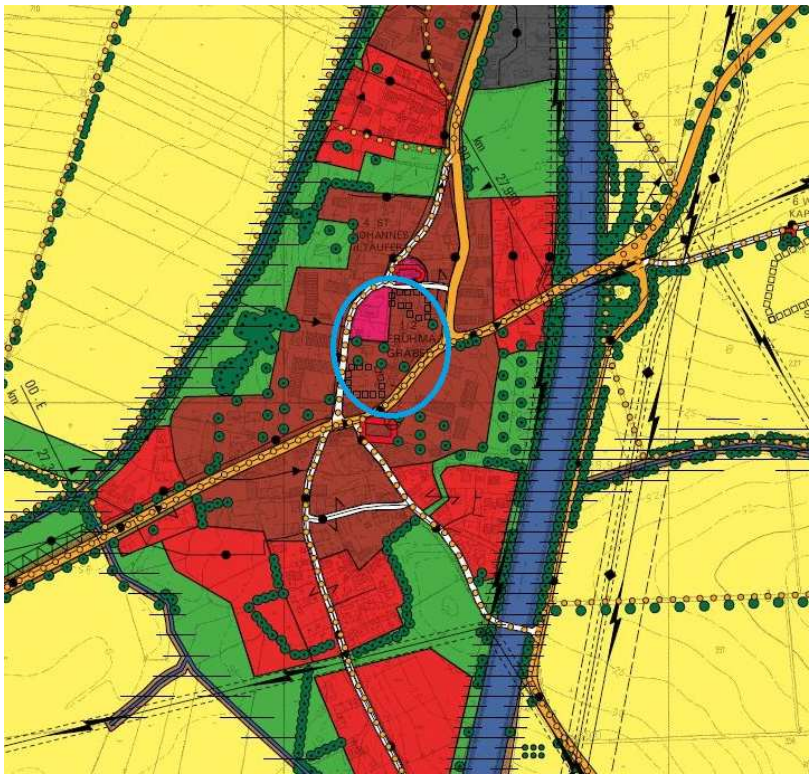

Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP vom 06.02.2002, ohne Maßstab

3.2 Städtebauliche Rahmenpläne

Die Gemeinde verfügt über einen Rahmenplan: „Rahmenplan für die Ortsteile Oberneuching und Niederneuching“ vom 19.05.2009:
Die Ortskerne von Ober- bzw. Niederneuching verfügen noch über eine typische Dorfstruktur, die durch eine Mischung aus Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen geprägt ist. In den Gärten und Straßenräumen befindet sich teilweise noch prägender Baumbestand. Das gleiche gilt für die Ortsränder, wo sich teilweise noch die typischen Obstgärten befinden.

Die Gemeinde Neuching verfolgt das ortsplanerische Ziel, die typische Struktur der Dörfer, trotz des Strukturwandels in der Landwirtschaft, zu sichern. In verschiedenen Sitzungen hat sich der Gemeinderat intensiv mit den Möglichkeiten zur Sicherung der ortsplanerischen Zielvorstellungen beschäftigt.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Bürger im Rahmen einer Bürgerbeteiligung und einer Befragung mit einem Fragebogen beteiligt. Aufgrund der sehr hohen Rücklaufquote mit ca. 80 % kann die Befragung als repräsentativ bezeichnet werden. Auf die Frage, wie sich die Bürger die Weiterentwicklung des Dorfes vorstellen, sprechen sich 58 % für den Erhalt der alten Gebäude aus. Bauliche Veränderungen auf den Grundstücken planen lediglich 17 %; 73 % haben diese Frage verneint. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Veränderungsdruck in Ober- und Niederneuching in den nächsten Jahren nicht allzu hoch ist.

Aufgrund dieser Erkenntnisse hat der Gemeinderat davon abgesehen, für die Dörfer rechtskräftige Bebauungspläne aufzustellen. Die künftige Entwicklung soll über einen Rahmenplan mit der Formulierung von Zielvorstellungen erfolgen.

Dem Rahmenplan werden die folgenden Zielvorstellungen zugrunde gelegt:

1. Neubaumaßnahmen sollen sich an die Struktur der bestehenden Bebauung anlehnen. Diese ist geprägt von langgestreckten Gebäuden, die sich giebelständig oder in Hofform entlang der Straßen aufreihen.
2. Die Bauhöhe einer künftigen Neubebauung soll zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Die Dachneigung soll zwischen 30 und 40 Grad liegen.
3. Auf eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern soll im Ortskern entlang der Straßen verzichtet werden. In den rückwärtigen Bereichen zum Ortsrand ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in geringem Umfang vorstellbar.
4. Die Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen ist erwünscht und sollte bei der Umstrukturierung einzelner Grundstücke berücksichtigt werden. Auf reine Wohnbebauung soll verzichtet werden.
5. Die Architektur der neuen Häuser soll auf das ländliche Erscheinungsbild in Form einfacher, langgestreckter Baukörper mit Satteldach Rücksicht nehmen. Die Materialien Putz und Holz für die Fassaden und roter Ziegel für das Dach sollen verwendet werden.
6. Nebengebäude für Garagen sollen ähnlich wie die landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude angeordnet werden. Fensterlose Fassaden zur Straße hin sollen

vermieden werden. Auf Lärmschutzanlagen wie Mauern, Wälle oder fensterlose Fassaden entlang der Straßen soll verzichtet werden.

7. Die prägende Grünstruktur soll erhalten und zu den Ortsrändern hin weiterentwickelt werden. Dies kann mit Obstgehölzen am Ortsrand und einzelnen Hofbäumen erreicht werden.
   Diese Leitlinien zur Entwicklung und Gestaltung der Ortskerne gelten für die den Geltungsbereichen gekennzeichneten Grundstücke.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Die Fläche wird im Osten durch die Moosinninger Straße, im Süden durch die Münchner Straße und im Westen und Norden durch die Kirchenstraße begrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 9/9, 30/4, 30/5, 66, 71/2, 69, 67, 66/3, 9/3, 9/4, 9/8 und 9, alle Gemarkung Niederneuching.

Im Süden des Plangebiets, an der Ecke Kirchenstraße/Münchner Straße liegt das Gebiet auf einer Höhe von ca. 484,5 m ü. NHN. Das Gelände steigt nach Norden hin an. Der nordöstliche Bereich des Plangebiets liegt auf einer Höhe von ca. 490 m ü. NHN.

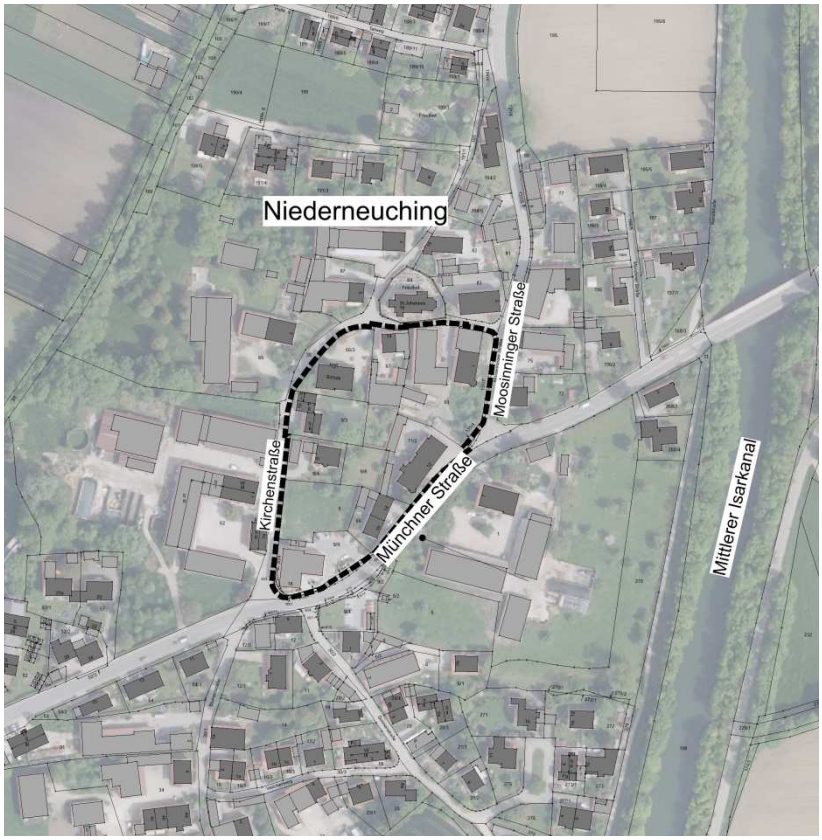

Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018

4.2 Nutzungen

Mit Ausnahme zweier Gemeinbedarfsgrundstücke (Schule und Feuerwehr) ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet einzustufen. Etwa die Hälfte der Geschossfläche ist mit Wohnnutzung belegt. Die andere Hälfte mit Kleingewerbe, Büros, Einzelhandel, Arztpraxis und Boardinghouse. Östlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an das Plangebiet. Nördlich und südlich hauptsächlich Wohngebäude. Nördlich der Kirchenstraße befindet sich die katholische Filialkirche St. Johannes d. Täufers.

4.3 Erschließung

Die bebauten sowie für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind über die angrenzende öffentliche Münchner Straße (St 2082), Moosinninger Straße (ED 5) und Kirchenstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

ÖPNV

Niederneuching ist nicht direkt an die S-Bahn angebunden. Die nächstgelegenen S-Bahnhaltepunkte befinden sich in Ottenhofen (ca. 5,8 km) und in St. Koloman (ca. 5,2 km). Dort fährt die S2 im 20 Minuten-Takt nach München und Erding.
Die Buslinie 568 (Markt Schwaben nach Erding) hält direkt an der angrenzenden Münchner Straße. Sie fährt 11 x täglich. Man erreicht mit dieser Linie in ca. 20 Minuten Markt Schwaben und in ca. 30 Minuten die Stadt Erding.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

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.

4.4 Emissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen

Das Planungsgebiet grenzt im Westen, getrennt durch die Kirchenstraße an einen landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb (Flur Nr. 62). Zu der Rinderhaltung auf Flur-Nr. 62 wurde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens von 2008 der im Dorfgebiet erforderliche Mindestabstand von 63 m ermittelt. Im MI/WA ist entsprechend der doppelte Abstand also ca. 126 m erforderlich.
Siehe hierzu: § 50 BImSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).
Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, sollten für künftige Neubau- oder Ände-

rungsvorhaben folgende Nachweisforderungen festgesetzt werden:

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.

Verkehrsemissionen

Im östlichen Bereich ist durch Anordnung und Gliederung der Gebäude sicherzustellen, dass zumindest Schlaf- und Kinderzimmer über keine zum Lüften erforderlichen Fenster auf der, der Straße zugewandten Gebäudeseite verfügen. 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 St 2082 der Lärmpegelbereich IV, darüber sowie entlang der 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.

4.5 Erdgasleitung

In der Kirchenstraße befindet sich eine 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.

4.6 Boden

4.6.1 Altlasten

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.

4.7 Denkmäler

4.7.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Bodendenkmal Nr. D-1-7737-0037, Körpergräber des frühen Mittelalters.

Nördlich angrenzend im Bereich der Kirche liegt das Bodendenkmal 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.

Südwestlich grenzt das Bodendenkmal Nr. D-1-7737-0391, Körpergräber des frühen Mittelalters, an.

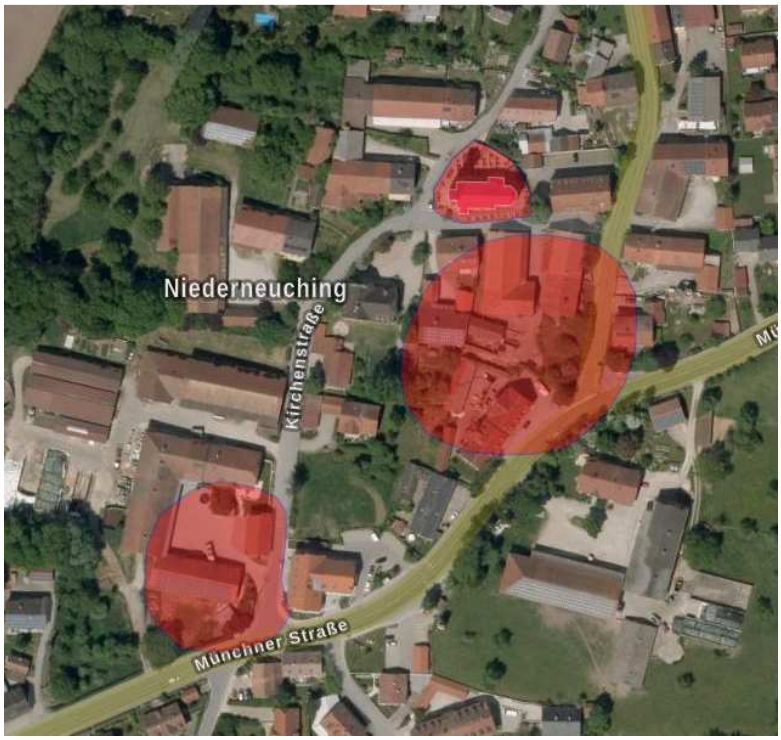

Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02.07.2019

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 gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.7.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, ist ein Baudenkmal vorhanden. die katholische Filialkirche St. Johannes d. Täufers, D-1-77-131-4 für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

4.7.3 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 02.07.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, da dies der Nutzung im Bestand entspricht. In der näheren Umgebung befinden sich noch einige landwirtschaftliche Betriebe, jedoch nicht im Geltungsbereich. Eine Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs innerhalb des Geltungsbereichs ist in Zukunft nicht zu erwarten. 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.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO sind ausgeschlossen, da an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignetere Standorte vorhanden sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der Wohneinheiten

Im vorliegenden Fall soll v.a. die Anzahl der Wohneinheiten geregelt werden, so dass ein einfacher Bebauungsplan für die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ausreichend ist. Entsprechend der bereits aufgestellten Bebauungspläne sollen die o.g. städtebaulichen Ziele der Gemeinde (siehe hierzu 1.1) durch Festsetzungen einer Verhältniszahl für Wohneinheiten gesichert werden (BVG Entscheidung vom 08.10.1998).
Je vollendete 300 m² Grundstücksgröße ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Vollgeschosse

Weiter soll für eine maßvolle Nachverdichtung auch das Maß der baulichen Nutzung an Hand der im Umgriff vorhandenen Bebauung festgesetzt werden. Hierzu wird festgesetzt, dass entsprechend der vorhandenen Bebauung, maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Wandhöhe

In den vergangenen 7 Jahren sind folgende Bauvorhaben genehmigt worden:
1. Erweiterung der Fahrzeughalle des bestehenden Feuerwehrgerätehauses Flur Nr. 9/3.
2. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Flur Nr. 9/1, 9/9, 30/4.
3. Schule, Erstellung einer Außentreppe und einer Verbindungstür, Flur Nr. 66/3.
4. Umnutzung eines Gaststätten.- und Beherbergungsbetriebes, zu 5 Wohneinheiten und einem Boardinghouse, Flur Nr. 71/2.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, kein bestehendes Baurecht zu nehmen. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Neuching mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Gebietscharakters, Bewahrung des Ortsbildcharakters – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung auf Fl.-Nr. 71/2 (Münchner Str. 12) mit einer Wandhöhe bis zu 6,9 m bzw. auf Fl.-Nr. 9/9 (Münchner Str. 18) mit einer Wandhöhe von 7,1 m darf die Wandhöhe im Umgriff des Bebauungsplans maximal 7,1 m betragen und wird gemessen von der Oberkannte Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der obersten Dachhaut.

Ausgenommen sind Gebäude die sich in der Umgrenzung: „Flächen für Gemeinbedarf“, auf Flur Nr. 66/3 und 9/3 befinden.

Nr.	Fl-Nr.	WH DGM25/ LoD2	WH Bauakten	Nutzung
1	9/9	8,68	7,1	Geschäftshaus 2010
2	66	6,55		
3	71/2	7,04	6,9	Boardinghouse
4	69	6,66		Metalltechnik
5	67	6,64		
6	66/3	9,6		Schule
7	9/3	6,55		Feuerwehr
8	9/4	6,54		
9	9/8	0		
10	9	0		

Tab. 1 Ermittlung der Wandhöhen des Bestandes des Plangebiets

Maximale Oberkante Rohfußbodenhöhe

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.

Grundflächenzahl

Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. 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.

Im Vorfeld der Planung wurde die umgebende Bebauung und die Bebauung des Plangebiets untersucht und die vorhandene Bebauungsdichte ermittelt. (siehe Tab. 2). Dazu wurden zunächst die Grundflächenzahlen des Bestandes aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Da die digitale Flurkarte nur die Grundflächen der Hauptgebäude und nicht die – ebenfalls GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet – können die ermittelten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte. Die GRZ liegt im Plangebiet zwischen 0,08 und 0,31. Die maximal zulässige GRZ für Mischgebiete liegt gemäß BauNVO bei 0,6. Die Gemeinde strebt eine nachhaltige Innenentwick-

lung ihrer Ortskerne an und setzt die maximal zulässige GRZ mit 0,5 fest. Auf diese Weise wird ein Rahmen gesetzt, der Entwicklung zulässt aber eine zu hohe Dichte und Versiegelung vermeidet. Das Flurstück 62/1 ist Bestandteil der Hofstelle Flur Nr. 62 und wird deshalb als „Ausreißer“ nicht als maßstabsbildend herangezogen.

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Neuching mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Gebietscharakters, Bewahrung des Ortsbildcharakters – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen.

Die Gemeinde Neuching bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen den prägenden Charakter des Gebiets.

Terrassen sind ein Teil der Hauptanlage und seit Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 sind ihre Grundflächen wieder auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen. Zur Klarstellung der Gesetzeslage wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die Flächen für Terrassen, Balkone und ggf. Dachüberstände zu berücksichtigen sind.

Nr.	Fl-Nr.	Ge-schosse	Amtliche Fläche Grundstück in qm	GR Haupt-gebäude	GRZ 1
1	9/9	II	1404	433	0,31
2	66	II	786	232	0,30
3	71/2	II	1532	432	0,28
4	69	II	3067	236	0,08
5	67	II	1403	89	0,06
6	66/3	II	1314	298	0,23
7	9/3	II	1197	227	0,19
8	9/4	II	879	154	0,18
9	9/8	0	623	0	0,00
10	9	0	1391	0	0,00
11	62	III	18715	282	0,02
12	62/1	II	180	144	0,80
13	89	II	15020	209	0,01
14	87	II	1293	99	0,08
15	85	II	1860	147	0,08
16	191	I	1671	75	0,04
17	191/2	I	1067	132	0,12
18	191/3	I	1065	116	0,11
19	83	II	1030	299	0,29
20	81	II	817	159	0,19
21	194/2	II	1071	256	0,24
22	194/5	II	387	0	0,00
23	82	II	1266	206	0,16
24	77		2918	108	0,04
25	75	II	1314	74	0,06
26	73	II	1338	162	0,12
27	196/2		1309	97	0,07
28	1	II	14110	282	0,02
29	5	0	2459	0	0,00
30	9/1	0	712	0	0,00
31	7	II	408	123	0,30
32	12	II	441	149	0,34
33	12/2		338	0	0,00
34	12/1		1317	199	0,15
35	11	II	897	149	0,17

Tab. 2 Ermittlung der Grundstücksgröße, Grundfläche der Hauptgebäude, GRZ-Werte und Anzahl der Vollgeschosse des Bestandes des Plangebiets und der Umgebung

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Flurstücken 9/3 und 66/3 sind Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt um die dort im Bestand vorhandenen Nutzungen (Zweckbestimmung Schule bzw. Feuerwehr) zu sichern.

5.5 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Planbereich erfolgt über die Münchner Straße und die Moosinninger Straße im Osten und über die Kirchenstraße im Westen und Norden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

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 7,1 m nicht gegeben. Eine Ausnahme bildet die Schule auf Flur Nr. 66/3, die aber über Fluchttreppen an der Außenwand verfügt.

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

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	13.610 qm
Fläche für Gemeinbedarf	2.512 qm
Mischgebiet	11.098 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	5.549 qm

7. Verwirklichung der Planung

- Auf die immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen wird in Kap. 4. 4 hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße sowie der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmSchV).
- 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.

Gemeinde Neuching, den .....

.....

Erster Bürgermeister Hans Peis