167/1
164/13
164/2
164/10
164/12
St.-Martin-Str.
164/3
Finkenweg
164/11
164/4
164/9
164/5
164/8
163
164/6
164/7
165/2
165/1
165/3
Am Feldrain
165/5
165/4
165
165/6
166
167/2
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

BEBAUUNGSPLAN OBERNEUCHING SÜD -

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 E + I als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Obergeschoß als Vollgeschoß
2.2 GR 140m² max. Grundfläche z. B. 140 m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baugrenze
3.2 Garagenzufahrt
3.3 mögliches Gebäude mit Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche
4.2 öffentlicher Platz

5. Grünflächen

5.1 öffentliches Grün
5.2 zu pflanzende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Hinweise

7.1 entfallende Grundstücksgrenze
7.2 Grundstücksgrenze
7.3 3 Flurstücksnummer
7.4 167/1 Parzellennummer
7.5 bestehende Haupt- und Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 1, Abs. 5, BauNVO unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
Die nach § 4, Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1, Abs. 6, BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Grundfläche der Bauräume:

Parzellen mit Einzelhäusern	140 m²
Parzellen mit Einzel- bzw. Doppelhäusern	100 m²

Eine Überschreitung für Anlagen gemäß § 19,Abs.4 Satz 1 ist bis 50% zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse = E + I:
Parzellen 1 - 8 u. 10 — 2 Vollgeschosse (Erdgeschoß und Obergeschoß)

2.3 Zahl der Vollgeschosse = E +D:
Parzellen 9 u. 11 - 15 — 2 Vollgeschosse (Erdgeschoß und Dachgeschoß)

2.4 Bauweise:
Einzelhäuser: Parzellen 2 - 6, 9 u. 11, 14 u. 15
Einzel- bzw. Doppelhäuser: Parzellen 1, 7 und 8, 10,12 und 13

2.5 Anzahl der Wohneinheiten:
max. 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern; max. 1 Wohneinheit bei Doppelhaushälften

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Traufseitige Wandhöhe:
Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen von der natürlichen oder von der Gemeinde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
Hauptgebäude E + D = Erdgeschoß und Dach als Vollgeschoß max. 4,20 m
Hauptgebäude E + I = Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und Dach kein Vollgeschoß max. 6,20 m
Doppelhäuser sind profilgleich auszubilden (gleiche First- und Traufhöhe). Eine Abweichung ist möglich, wenn das Gelände dies im Bereich des Bauraumes erforderlich macht.

3.2 Dachgestaltung:
3.2.1 Satteldächer mit einer Dachneigung bei E + D von max. 45°,
E + I von max. 33°, nur konstruktiver Kniestock.
3.2.2 Dachdeckung aus naturfarbenen bis rotbraunen Dachsteinen.
3.2.3 Je Dachseite sind 2 Dachgauben mit einer max. Außenbreite von 1,50 m zulässig.
Der Mindestabstand zwischen zwei Dachgauben beträgt 1,50 m, der Abstand zum Ortgang ebenfalls 1,50 m.
Zwerchgiebel können außenwandbündig mit einer max. Breite von 3,0 m im mittleren Bereich der Dachfläche errichtet werden.
Bei Doppelhaushälften ist je Dachseite 1 Dachgaube mit einer max. Außenbreite von 1,50 m zulässig.

4. Nebengebäude/Stellplätze und Garagen

4.1 Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptbaukörper entsprechend zu gestalten.
Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Konstruktionsform angepaßt auszubilden und ihre Vorplätze dürfen im Zufahrtsbereich und entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht eingezäunt werden.
4.2 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
4.3 Für die Ausführung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching maßgebend.
4.4 Für Stellplätze, Zufahrten und Vorplätze sind luft- und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind unzulässig. Ebenso sind Mauern als Einfriedung unzulässig.

6. Müll

Abfallbehälter für Müllsortierung und Entsorgung sind durch bauliche Maßnahmen zu verdecken und einzugrünen.

7. Oberflächenentwässerung

Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Zur privaten Regenrückhaltung wird empfohlen, pro Parzelle mindestens 6 cbm Regenrückhaltevolumen für Dachwasser anzulegen. Es sollte jedoch nicht über den Kanal abgeleitet, sondern zumindest versickert sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

8. Grünordnung

8.1 Für die Pflanzmaßnahmen werden standortheimische Arten und ihre Zuchtformen empfohlen. (Artenliste: siehe Anhang zur Begründung)
Klettergehölze sollen verwendet werden; außerdem werden bei der Auswahl alle heimischen Obstarten empfohlen.
Unerwünscht sind standortuntypische Nadelgehölze, z.B. Tujen.

8.2 Naturfördernde Maßnahmen
Zur Kompensation der Bebauung ist auf dem Flurstück Nr. 986 der Gemeinde Oberneuching, entlang der Grenze zum best. Gewässerbiotop auf Fl. Nr. 987 ein 10 m breiter Streifen als naturnahe Baum-Strauch-Hecke aus Arten der pot. nat. Vegetation anzupflanzen.

9. Hinweise

9.1 Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

9.2 Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung passiver Sonnenenergie ist erwünscht.

9.3 Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.

9.4 Beeinträchtigungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung des Baugebietes sind zu dulden.

9.5 Nachrichtliche Übernahme der "Auflagen" des Wasserwirtschaftsamtes Freising siehe Begründung zum Bebauungsplan.

9.6 Nachrichtliche Übernahme der vorhandenen und geplanten Leitungen der SEW Stromversorgungs - GmbH, Erding siehe Anhang zur Begründung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
Die Gemeinde Neuching hat in der Sitzung vom 16.9.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.10.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuching, 25.10.1999 (Siegel) .....
Brunhierl 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung/Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.1.1998 bis 16.2.1998 in einer Bürgerbeteiligung öffentlich dargelegt und erörtert.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 4.11.1998 bis 7.12.1998 statt.

Neuching, 25.10.1999 (Siegel) .....
Brunhierl 1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.7.1999 bis 30.8.1999 auf Grund des Auslegungsbeschlusses und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.7.1999 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching öffentlich ausgelegt.

Neuching, 25.10.1999 (Siegel) .....
Brunhierl 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß
Der Gemeinderat Neuching hat am 14.9.1999 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.9.1999 gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Neuching, 25.10.1999 (Siegel) .....
Brunhierl 1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss wurde am 12.11.1999 im Amtsblatt der VerwGemeinschaft Oberneuching amtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten

Neuching, 12.11.1999 (Siegel) .....
Brunhierl 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN OBERNEUCHING SÜD - II

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Wieland
Alte Poststr. 4
94163 Saldenburg
Tel. o85o4 93 5o8
Fax o85o4 93 5o9

Gemeinde Neuching
Tel. o8123 1o33, 1o34
Fax 4418

MASSTAB 1: 1000
Datum 10. 09. 1999

Flurnummern der Gemarkung Oberneuching:
167/2 sowie teilweise 167/1 und 167