Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	2. Änderung „Angerweg“, Niederneuching
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-32 Bearb.: Ang
Plandatum	19.11.2012 21.03.2013

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

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Umgriffs den rechtkräftigen Bebauungsplan Angerweg, in der Fassung vom 21.06.1995.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan Änderung

1.2 Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt. Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 160 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter z.B. 160 qm.
Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs.4 BauNVO entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Ausweisungen von Garagen/Carports, und deren Zufahrten überschritten werden.

3.2 Die Wandhöhe darf für den zweigeschossigen Hauptbaukörper darf maximal 4,50 m, für den erdgeschossigen Anbau max. 3,00 m betragen.

3.3 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. bzw. mit dem Schnittpunkt der Attika.

3.4 Die Sockelhöhe darf max. 0,35 m betragen und wird gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Erdgeschossrohfußboden.

3.5 I Ein Vollgeschoss

3.6 II zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen ist.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

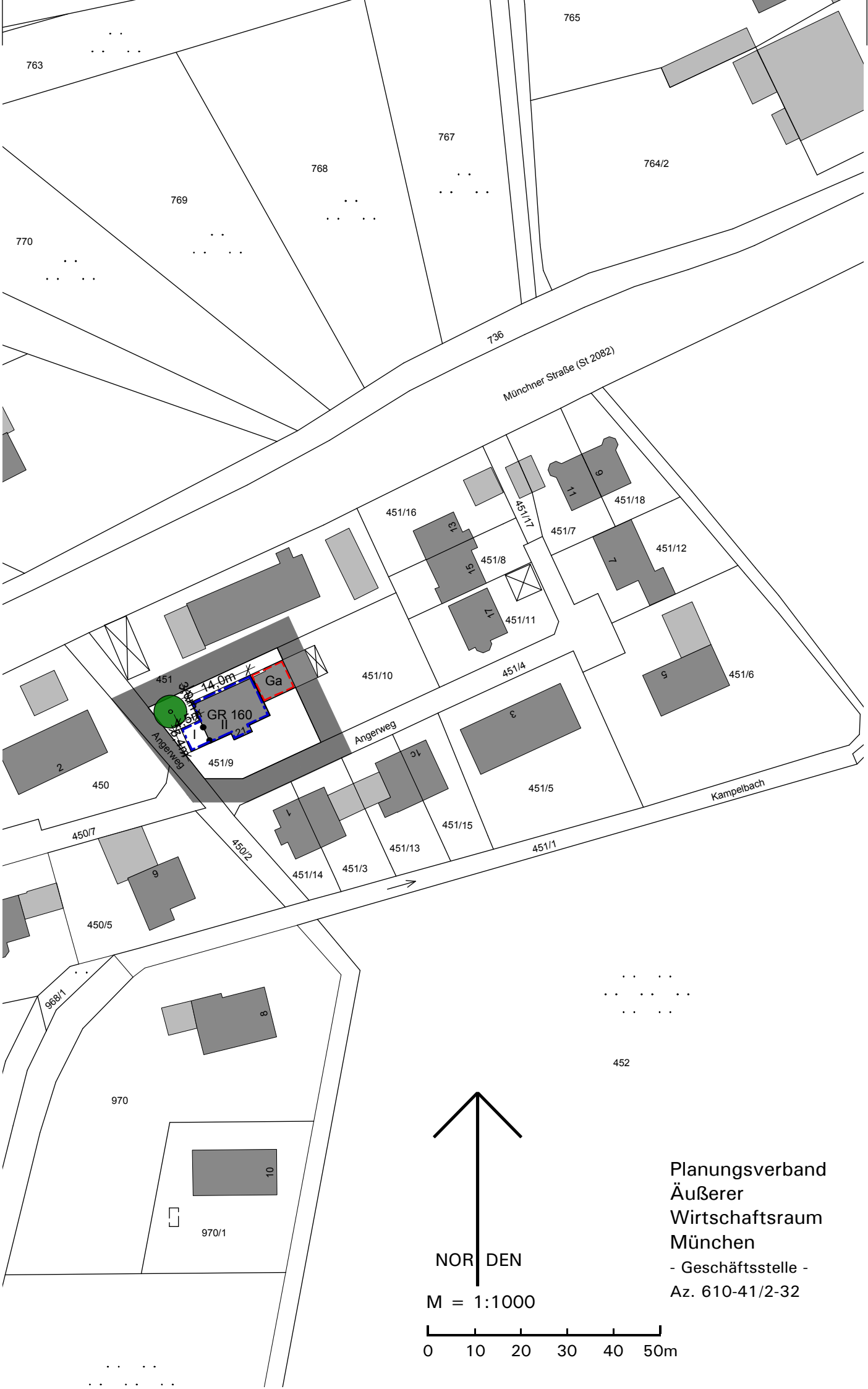
4.2 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es ist Satteldach für Garagen und das Hauptgebäude zulässig. Für den eingeschossigen Anbau ist begrüntes Flachdach zulässig.

5.2 Die Hauptfirstrichtung hat entlang der Längsseite der Gebäude zu verlaufen.

5.3 Die Dachneigung darf 35° - 40° betragen.



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-32

5.4 Es sind pro Hausseite max. zwei Dachgauben mit einer lichten Breite von max. 1,35 m zulässig.

5.5 Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Standgauben sind unzulässig.

5.6 Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Pfannen zulässig.

6 Garagen und Stellplätze

6.1 GA Fläche für Garagen/Carports

6.2 Pro Wohneinheit sind zwei Garagenstellplätze nachzuweisen.

6.3 Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen und interne Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen (weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, u.s.w.) zu erstellen.

7 Grünfläche

7.1 zu pflanzender Baum

7.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum, heimischer Art zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Hecken und Sichtschutzpflanzen die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

8 Einfriedungen

Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstakettenzaun auszuführen. Gemauerte und betonierte Sockel sowie Zaunsockel sind unzulässig.

9 Immissionsschutz

Bei der Nord- Ost- und Westseite der Dachgeschosse sind die Fenster der von Schlaf- und Kinderzimmern im Dachgeschoss in Schallschutzklasse II auszuführen.

10. Maßangabe

5,0m Maßangabe in Meter (z.B. 5,0 m)

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 451/9 bestehende Flur Nr. (z. B. Flur Nr. 451/9)

3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

4 Die Ausgestaltung und die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzssatzung der Gemeinde Neuching.

5 Photovoltaikanlagen in der Dachfläche sind bis zu einer Fläche von 9 qm zulässig.

Kartengrundlage:	digitale Kartengrundlage Maßstab 1:1000
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Planfertiger:	München, den .... (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Neuching, den .... (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.09.2012 gefasst und am 26.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 18.12.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 19.11.2012 mit Begründung hat in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2013 wurde vom Gemeinderat am 21.03.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Neuching, den 25.03.2013

   .....

   (Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 05.04.2013 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Neuching, den 15.04.2013

   .....

   (Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister))