Planbezeichnung:

Gemeinde Neuching
Lkr. Erding

Bebauungsplan Blumenstraße West in Niederneuching

Planfertiger:

Myriam Büchner
Architektin, Stadtplanerin
Hohenthanner Str. 19
84419 Obertaufkirchen
Tel. 08082 / 271837

Grünplanung:

Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer- Ostermayr- Str. 3
85457 Wörth
Tel. 08123 / 2363

Plandatum:

18.02.2009
17.04.2009

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

Satzung

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung

2.1 WA

Das Bauland wird gemäß §4 BauNVO – Baunutzungsverordnung – als allgemeines Wohngebiet festgesetzt

3. Maß der Nutzung

3.1 GR 130

Höchstzulässige Grundfläche in qm (z.B. 130qm)
Für Wintergärten können das zulässige Maß der Nutzung als auch die festgesetzten Baugrenzen - bei Einhaltung der Abstandflächen - überschritten werden. Die Tiefe der Wintergärten ist auf maximal 3m beschränkt. Pro Grundstück ist nur ein eingeschossiger Wintergarten bis zu einer Größe von maximal 15qm zulässig.

3.2 II

Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse
(z.B. II Vollgeschosse)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt

4.3 E

Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

4.4 D

Es sind Doppelhäuser zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

4.5 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

4.6 von der Bebauung freizuhaltende Flächen

4.7 Das Gutachten der Ingenieurgruppe München eG vom 12. April 2006 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Gebäude sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes bis GOK wasserdicht auszubilden (z. B. weiße Wanne). Auch bei nicht unterkellerten Bauwerken sind Wasserhaltungsmaßnahmen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Tragfähiger Baugrund wird laut Baugrunduntersuchung mit den Kiesen in Tiefen ab 1,30m bis1,70m unter GOK erreicht.

5. Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Die Wandhöhe darf maximal 6,00m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten bzw. der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6.2 Es wird Satteldach festgesetzt.

6.3 Die Dachneigung wird für Wohnhäuser mit 22°-38°, für Garagen mit 15-38° festgesetzt.

6.4 Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m festgesetzt.

6.5 ⟷ Hauptfirstrichtung.
Bei Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach ist eine Drehung der festgesetzten Firstrichtung zur besseren Ausnutzung der Solartechnik ausnahmsweise zulässig.

6.6 Dacheinschnitte sind unzulässig

6.7 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von max. 1,60m aufweisen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 2,50m betragen. Pro Gebäudeseite sind maximal 2 Dachgauben zulässig.

6.8 Anstelle von zwei Dachgauben ist auch bei einer Wandhöhe von maximal 4,50m ein Zwerchgiebel von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

7. Garagen und Stellplätze

7.1 GA Fläche für Garagen

7.2 Die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching nachzuweisen.

7.3 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.

7.4 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

7.5 Die Garagen und Carports der Einzelhäuser sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 15-38° zulässig. Ausnahmsweise sind bei Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer zulässig.

8. Verkehr

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.3 Parkbuchten

8.4 Die Parkbuchten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.5 F+R Fuß- und Radweg

8.6 Einfahrt

8.7 Die neu zu bauende Straße wird im Osten dem Niveau der Blumenstraße angeglichen. Der Bereich der Erschließungsstraße wird somit gegenüber dem übrigen Planungsgebiet angehoben. Die privaten Bauparzellen dürfen entsprechend angeglichen werden. Die OK Erdgeschoßrohfußboden darf max. 15cm über der Straßenoberkante liegen.

9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.2 Private Grünfläche

9.3 Laubbaum, neu zu pflanzen,
Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

9.4 Laubbaum, Bestand, zu erhalten

9.5 Die öffentliche sowie die private Grünfläche sind mit Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern u.g. Arten zu bepflanzen.

9.6 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können dabei angerechnet werden.

9.7 Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern u.g. Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

9.8 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume	Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum lokaltypischer Sorten	Hochstamm, 3xv, StU 12-14

Sträucher	Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

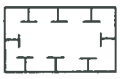
Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen. Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind unzulässig.

9.9 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.
Die bestehenden und die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

9.10 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes über das erforderliche Maß sind unzulässig

9.11 Einfriedungen sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

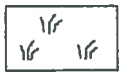
10.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 790 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 48/2 Gemarkung Niederneuching als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

10.3 Feuchtgrünland mit Hochstauden, extensive Pflege
(Mahd im dreijährigen Turnus, Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung, kein PSM-Einsatz)

10.4 Baum Bestand, zu erhalten

10.5 Einzelbaum (Moor-Birke, Hochstamm, 3xv, mB, 14-16), neu zu pflanzen

10.6 Herstellung von Grabenaufweitungen und Bachtaschen

10.7  Initialpflanzung von Röhricht

B HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. Baum, Bestand, bleibt erhalten

4. 48/2 Flurstücksnummer, z.B. 48/2

5. 5,00 Maßangaben in Metern, z.B. 5,0 m

6. Die Gebäude sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes bis GOK wasserdicht auszubilden (z. B. weiße Wanne). Auch bei nicht unterkellerten Bauwerken sind Wasserhaltungsmaßnahmen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (Gutachten der Ingenieurgruppe München eG vom 12. April 2006).
Tragfähiger Baugrund wird laut Baugrunduntersuchung mit den Kiesen in Tiefen ab 1,30m bis1,70m unter GOK erreicht.

7. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

8. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig

9. Innerhalb des Planungsgebietes können in ortsüblichem Umfang Lärm -Staub - und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen da sie ortsüblich sind.

10. Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

Verwendete Planungsunterlagen: digitalisierte Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: Obertaufkirchen, den .....

.....
Dipl. -Ing. (FH) Architektin Myriam Büchner

Gemeinde: Neuching, den.....

.....
Hans Peis, erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.06.2005 gefasst und am 22.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB)

   Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2005 hat in der Zeit vom 13.10.2008 bis 27.10.2008 stattgefunden. (§3 Abs. 1 BauGB)

   Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 11.02.2009 hat mit Schreiben vom 17.02.2009 bis 13.03.2009 stattgefunden. (§4 Abs. 1 und 2 BauGB)

   Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.04.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.04.2009 hat am in der Zeit vom 11.05.2009 bis 12.06.2009 stattgefunden. (§3 Abs. 2 BauGB)

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2009 wurde vom Gemeinderat am 16.06.2009 gefasst. (§10 Abs. 1 BauGB)

   Neuching, den 17. JUNI 2009

   Hans Peis, erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 07.08.2009. 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 17.04.2009 in Kraft. (§10 Abs. 3 BauGB)

   Neuching, den 20. AUG. 2009

   (Siegel)

   Hans Peis, erster Bürgermeister