Gemeinde	**Neuching** Lkr. Erding
Bebauungsplan	Bebauungsplan Friedhofsweg, Niederneuching
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-24a Bearb.: Ang
Plandatum	04.04.2008 17.06.2008 14.10.2008 04.11.2008 27.01.2009

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

Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO -festgesetzt. Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 180 — höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter z.B. 180 qm.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

4.3 II — zwei Vollgeschosse zulässig

4.4 Die Wandhöhe darf maximal 6,20 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen bergseits vom Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.5 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf maximal 0,30 m über Gelände bergseits mittig zur Gebäudelänge liegen.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es ist Satteldach zulässig

5.2 ↔ einzuhaltende Hauptfirstrichtung

5.3 Die Dachneigung darf 25° - 35° betragen.

5.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die lichte Breite der Gauben darf max. 1,50 m betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m, zum Ortgang mind. 2,50 m betragen.

5.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.6 Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Pfannen zulässig.

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

6 Garagen und Stellplätze

6.1 Ga Garagenbauraum. Garagen, Stellplätze und Carports dürfen nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden, wobei sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching richtet.

6.2 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 Verkehr

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 E Eigentümerweg

8 Grünfläche

8.1 private Grünfläche

8.2 öffentliche Grünfläche

Friedhofserweiterung

8.3 bestehende, zu erhaltende Bäume/ Baumgruppen

8.4 Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den bestehenden Bäumen, ein Baum heimischer Art bzw. Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

8.5 Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze, z.B. Thujen-Hecken, ist nicht zulässig.

8.6 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplans art- und größengleich zu ersetzen.

8.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.02.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern usw.) zu beachten.

8.8 Einfriedungen sind sockellos und mit ausreichend Bodenfreiheit zu gestalten.

9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung:

9.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.

9.2 Außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 1200 qm umfassende Fläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

B Hinweise

1		bestehende Grundstücksgrenzen
2		vorgeschlagene Grundstücksteilungen
3	190	bestehende Flur Nr. (z. B. Flur Nr. 190)
4		Hangbereich
5		bestehende Hauptabwasserleitung
6		geplanter Niederspannungs-Kabelmast
7		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
7.1		Einzelbaum, neu zu pflanzen in der Ausgleichsfläche
7.2		heimische Sträucher neu zu pflanzen in der Ausgleichsfläche
7.3		Sukzessionsfläche

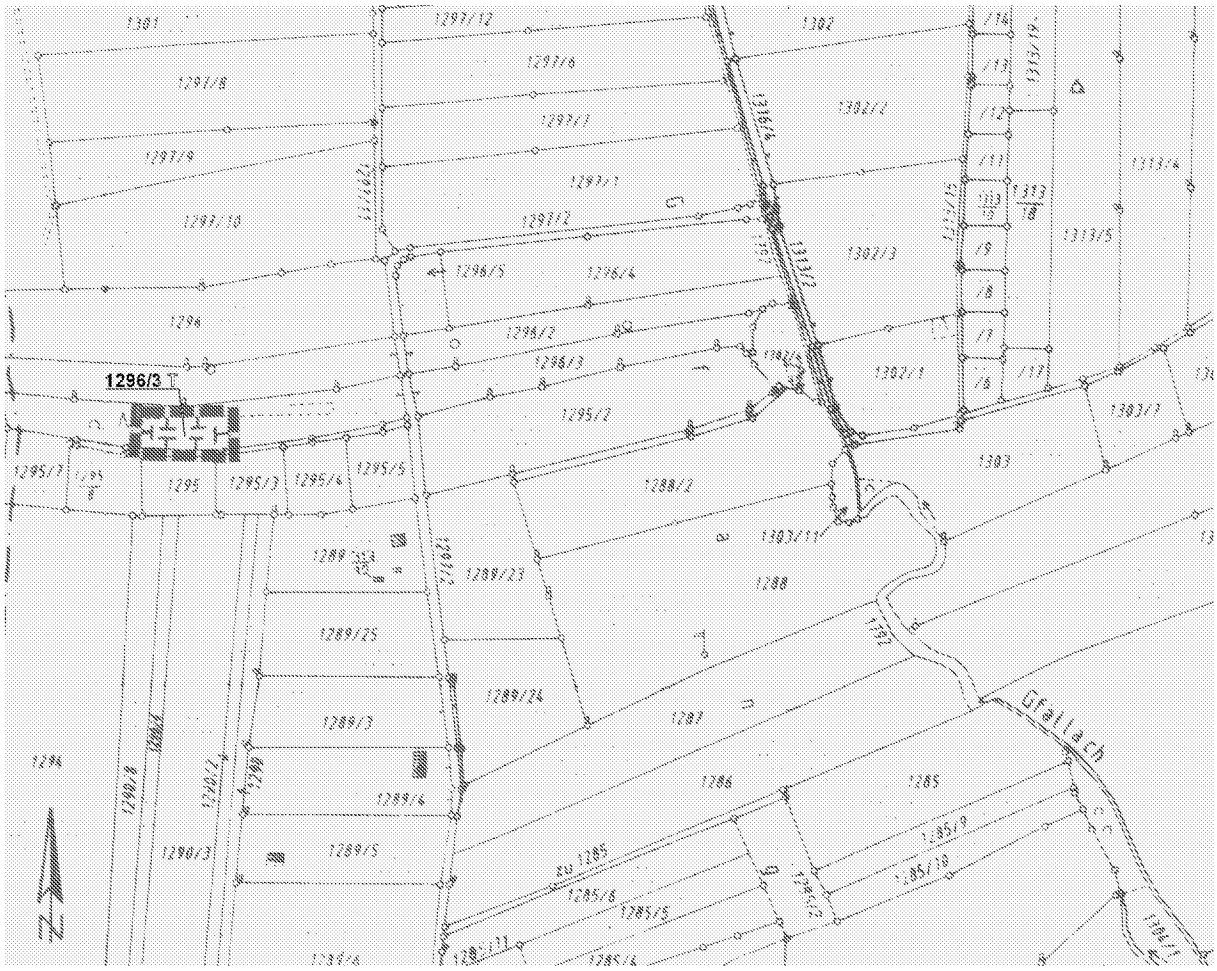
7.4 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 2.200 qm umfassende Teilfläche im Westen von Fl.Nr. 1296/3 T Gemarkung Moosinning als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft ökologisch aufgewertet (siehe Geltungsbereich 2).

7.5 Bei der Strauchpflanzung ist ein Grenzabstand von 4 m im Norden und 2 m im Süden einzuhalten. Es sind folgende Arten der Pflanzqualität 2xv, 60-100 zu verwenden: Faulbaum, Öhrchenweide, Aschweide, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche. Die Sträucher sind im 1,3 x 1,3 m Raster zu pflanzen.

7.6 Für die Einzelbaumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten, z.B. Eichen und Birken der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 zu verwenden.

7.7 Die verbleibende Fläche ist der natürlichen Sukzession (zunächst Hochstaudenflur auf Niedermoortorf) zu überlassen. An den Grundstücksgrenzen ist spätestens alle 2 Jahre eine Pflegemahd durchzuführen.

6.8 Lageplan Ausgleichsfläche Flur Nr. 1296/3 T M. 1:5000

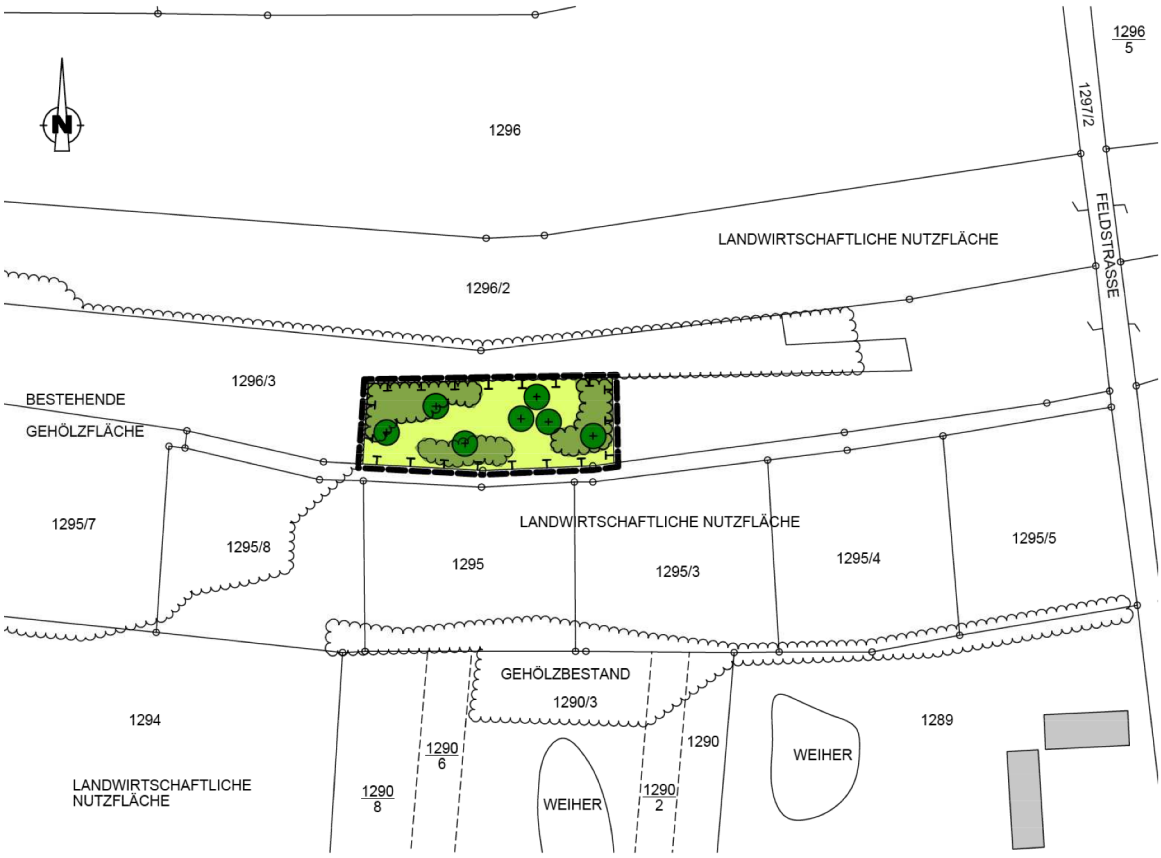


Verfah

1.

2.

Ausgleichsmaßnahmen Flur NR. 1296/3 T M. 1:1000



Die Müllgefäße für die geplante Bebauung sind an der Einmündung der Kirchenstraße bereit zu stellen.

engrundlage:	digitale Kartengrundlage Maßstab 1:1000
›entnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
fertiger:	München, den .... (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
ıeinde:	Neuching, den .... (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

ırensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neuching am 21.06.2006 gefasst und am 18.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2008 hat in der Zeit vom 21.04.2008 bis 19.05.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2008 hat in der Zeit vom 08.07.2008 bis 11.08.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Neuching am 04.11.2008 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2008 hat in der Zeit vom 01.12.2008 bis 02.01.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2009 wurde vom Gemeinderat Neuching am 27.01.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuching, den 08.04.2009

.....

(Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Der Plan wurde vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 06.04,.2009 genehmigt

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Genehmigung zum Bebauungsplan erfolgte am 17.04.2009; 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 27.01.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuching, den .....

.....

(Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Erding, den.....

.....

Siegel Höfler (Regierungsrätin)