Planbezeichnung:

GEMEINDE NEUCHING
BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE-GEBIET NIEDERNEUCHING-NORDOST"

Planfertiger:

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2

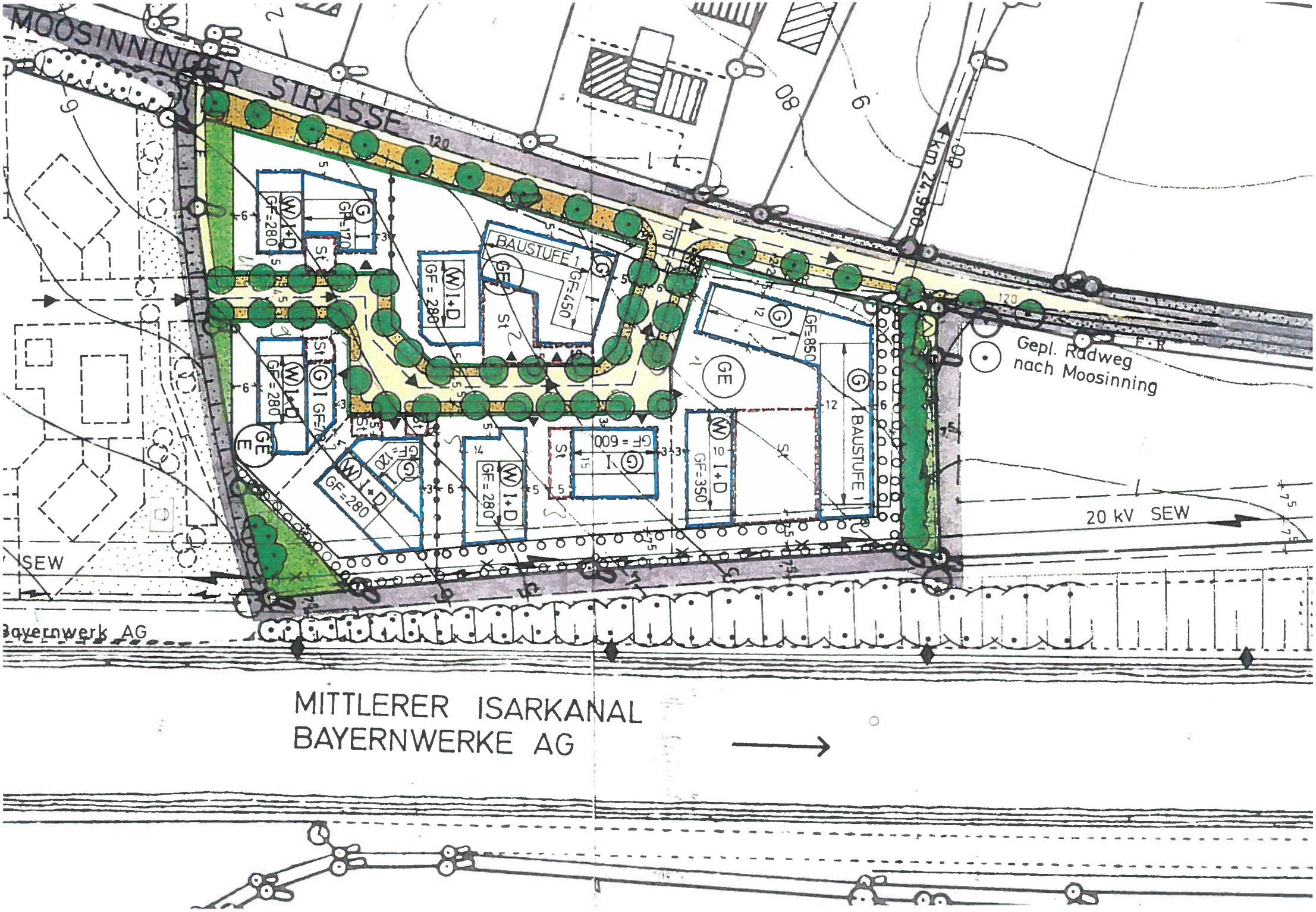
610-41/2-9 Rae/Wil

Plandatum:

25.11.1986
17.02.1987
27.04.1987
16.06.1987

Die Gemeinde NEUCHING
(VG Oberneuching, Landkreis Erding) erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, Art. 3 Abs. 2 bis 4 Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .


MOOSINNINGER STRASSE
BAUSTUFE 1
GF=450
GF=280
GF=850
GF=350
GF=600
GF=120
GF=170
Gepl. Radweg nach Moosinning
20 kV SEW
SEW
Bayernwerk AG
MITTLERER ISARKANAL
BAYERNWERKE AG

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

a) Abgrenzung des Geltungsbereichs

b) Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

a) (GE)

Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung mit folgenden Sonderbestimmungen:
Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

jeweils soweit in nachfolgenden Festsetzungen keine Einschränkungen getroffen sind.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe zur Herstellung, Verarbeitung oder Lagerung von Lebensmitteln, sowie sonstige Anlagen, die durch Geruchseinwirkungen erheblich beeinträchtigt werden können,
- Betriebe des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit diese nicht von untergeordneter Bedeutung sind,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) (GE E)

Gewerbegebiet gemäß Ziffer 2 a der Festsetzungen, jedoch mit folgenden Emissionsbeschränkung:
Zulässig sind nur Betriebe, die aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen (DIN 18005 u.a.) auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

c) (G)

Bauraum für gewerbliche Nutzungen; Wohnnutzungen in der unter Festsetzung Nr. 2.a. bezeichneten Art können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden.

d) (W)

Bauraum für Wohnnutzungen; Wohnungen in der unter Festsetzung Nr. 2.a. bezeichneten Art sind hier allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) z.B. GF = 500 — Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 500 qm). Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraums ist jeweils nur der dem Grundstücksanteil entsprechende Geschoßflächenanteil zulässig.

b) Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse:

I — ein Vollgeschoß zulässig;

I + D — zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoß nur im Dachraum zulässig ist.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum) und Reihenfolge der Bebauung

a) ———————— — Baugrenze und Grenze unterschiedlicher Bauräume

b) Baustufe 1 — Bei Errichtung von nur einem Baukörper innerhalb des Bauraums muß zuerst der mit "Baustufe 1" gekennzeichnete Baukörper errichtet werden.

5. Bauweise der Hauptgebäude, Gebäudeabstände

a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

b) Zulässig sind nur Einzelhäuser.

6. Höhe der Hauptgebäude

a) Die höchstzulässige Sockelhöhe zwischen Gelände und Oberkante Erdgeschoß-Fußboden beträgt 0,30 Meter.

b) Die höchstzulässige Kniestockhöhe zwischen Oberkante Obergeschoß-Fußboden und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut beträgt 1,2 Meter.

c) Die höchstzulässige Wandhöhe zwischen Gelände und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut beträgt 4,7 Meter.

d) Als Geländehöhe gilt die Oberkante des natürlichen Geländes oder die von der Kreisverwaltungsbehörde im Einzelfall festgesetzte Geländehöhe.

e) Aufschüttungen und Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine gestalterischen Bedenken bestehen. Bei der Festsetzung der Geländehöhe sind störende Abgrabungen oder Aufschüttungen weitestmöglich zu vermeiden.

f) Von den festgesetzten Sockel-, Kniestock- und Wandhöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies aufgrund gewerblicher technischer Einbauten oder zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderlich ist und soweit keine gestalterischen Bedenken bestehen.

7. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

a) Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände und in die umgebende Baustruktur einfügen.

b) Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite darf den Wert von 4:3 nicht unterschreiten; die Längsrichtung ist in Richtung des jeweils festgesetzten Firstverlaufs vorgeschrieben.

c) Für Außenwände ist nur weiß gestrichener Verputz sowie naturfarbene oder hellgrau getönte Holzverkleidung zulässig.

d) Dächer sind als Satteldächer in vorgeschriebener Firstrichtung auszubilden.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung; Abweichungen bis zu 3 Grad sind allgemein zulässig.

e) Die Dachneigung wird mit 38 Grad festgesetzt; Abweichungen bis zu 3 Grad sind allgemein zulässig.

f) Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in roter Farbe zulässig; Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

g) Dachüberstände sind nur bis zu 0,6 Meter Länge zulässig; Ausnahmen können für stützengetragene Vordächer zugelassen werden.

h) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht zulässig; Dachgauben sind bis zu einer Zahl von zwei Stück pro Gebäude-Traufseite und bis zu einer Höhe von 2,0 Metern und einer Breite von 1,5 Metern allgemein zulässig.

i) Fenster, Türen und Tore sind in stehenden Formaten auszubilden oder durch Sprossen in stehende Formate zu untergliedern; als Material sind nur Holz und Glas zulässig; Glasflächen über 1,0 Quadratmeter Größe sind durch Sprossen zu untergliedern.

j) Untergeordnete Gebäudevorbauten aus Glas und Metall (Veranden, Wintergärten, Ausstellungsvorbauten) sind innerhalb des Bauraums allgemein sowie bei einer Oberschreitung des Bauraums um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig; die ausnahmsweise Zulässigkeit darf nur erteilt werden, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

a) Pro Betriebs- sowie pro Wohneinheit ist jeweils mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten. Garagen sind innerhalb der Bauräume allgemein zulässig.

b) Untergeschosse für Fahrzeugstellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden; ihre Geschoßfläche wird auf die festgesetzte zulässige Geschoßfläche nicht angerechnet. Tiefgaragen-Rampen dürfen nicht überdacht werden.

c) Erforderliche Fahrzeug-Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten, sie können ferner ausnahmsweise innerhalb der Baugrundstücke zugelassen werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; Stellplätze im Bereich der Kreisstraße sind nicht zulässig.

d) ◀ vorgeschriebene Grundstückszufahrt; weitere Grundstückszufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden.

e) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß.

9. Einfriedungen

a) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen mit Gehölzen der festgesetzten Art oder sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig.

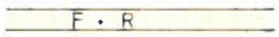
b) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 Meter nicht überschreiten.

c) Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 Metern ab Verkehrsflächen-Randnicht eingefriedet werden.

10. Verkehr

a) Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche)

b) befestigte Verkehrsfläche (Fahrbahn, Geh- und Radweg bzw. gemischte Verkehrsfläche)

c) 

als Geh- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche

d) Straßenbegleitgrün, Straßenböschung (als Teil der Verkehrsfläche); innerhalb des Straßenbegleitgrüns können einzelne Parkbuchten zwischen den festgesetzten Straßenbäumen errichtet werden.

e) Sichtdreieck für Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 0,8 Metern Höhe über Straßenoberkante der bevorrechtigten Straße unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

11. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche

b) Spielplatz, als Spielwiese in naturnaher Form auszugestalten

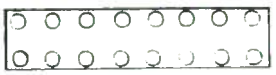
c) zu erhaltende Straßenbäume

d) zu erhaltende Gehölzgruppe

e) zu pflanzende Straßenbäume der festgesetzten Art und Größe

f) zu pflanzende Gehölzgruppe der festgesetzten Art und Größe in dichtem Pflanzabstand mit mindestens einem Großbaum je 7 Meter laufender Länge

g) Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 200 qm nicht überbauter Fläche mindestens je ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe in freier Standortwahl außerhalb der Pflanzfläche für Ortsrandbepflanzung zu pflanzen.

h)  Pflanzfläche für Ortsrandbepflanzung; innerhalb der Pflanzfläche sind pro 10 Quadratmetern ein Strauch und pro 100 Quadratmetern ein Baum jeweils der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen.

i) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig und folgende Pflanz-Mindestgrößen vorgeschrieben:

- Bäume: Eiche, Buche, Hainbuche, Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke; Höhe 3,50 m, Stammumfang 18 cm.
- Sträucher: Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Seidelbast, Heckenrose, Schneeball, Waldrebe; Höhe 1,0 m.

j) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

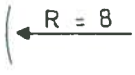
12. Ver- und Entsorgung

a) Versorgungsfläche (Trafostation)

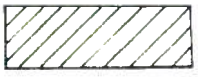
b) Neue Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

13. Maßangaben

a) z.B. Längenmaß in Metern (z.B. 5 m)

b) z.B.  Kurvenradius in Metern (z.B. 8 m)

B. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. 133 Bestehende Flurstücksnummer (z.B.133)
4.  Bestehendes Hauptgebäude
5. Bestehendes Nebengebäude

6. Höhenlinie

7. Böschung

8. Bestehende Einzelbäume

9. Bestehende Gehölzgruppe

10. a) Bestehende 20 KV-Freileitung der Sempt-Elektrizitätswerke Erding mit Schutzstreifen; Beseitigung und Verkabelung geplant.

b) 20 kV Kabel geplant

11. Vorgesehene Führung des Abwasserkanals

Bestehender Hauptsammelkanal

12. Bestehendes Fernmeldekabel der Bayernwerk AG

13. Erschließungsvoraussetzungen:

a) Alle Vorhaben sind an das öffentliche Netz der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung anzuschließen.

b) Alle Vorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern; mögliche Schwankungen des Grundwasserstands sind zu beachten.

14. Den Bauanträgen ist ein Höhenaufmaß des Geländes beizufügen (vgl. Art. 1 und 2 BauVerfV).

Kartengrundlage:	Amtliche Katasterblätter Nr. NO VI-9-9 und NO VI-9-14, behelfsmäßige Ausgaben 1978, Stand Januar 1986.
Höhenangaben:	Amtliche Höhenschichtblätter Nr. NO VI-9-9 und NO VI-9-14, Sonderanfertigung, Geländeaufnahme aus dem Jahr 1968/81, Stand Januar 1986; Höhenlinien interpoliert.
Kartenergänzung:	Nach genehmigten Bauanträgen und Augenschein.
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Maßdifferenzen auszugleichen.

PLANFERTIGER:

München, den 16.06.1987

i.A. ...

GEMEINDE NEUCHING

Oberneuching, den 24.06.1987

...

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ....Neuching..... hat in der Sitzung vom 18.02.86 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.02.86. ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel)

.....Neuching.. , den 24.06.87

.....Ostermann.....

(1. Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.86. hat in der Zeit vom 27.11.86. bis 23.12.86. stattgefunden.

(Siegel)

.....Neuching.. , den 24.06.87

.....Ostermann.....

(1. Bürgermeister)

3. Der ~~Entwurf~~ des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.87. wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 16.03.87.... bis 21.04.87. öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

.....Neuching.. , den 24.06.87

.....Ostermann.....

(1. Bürgermeister)

4. Die ~~Stadt~~/Gemeinde .....Neuching..... hat mit Beschluß des ~~Stadtrats~~/Gemeinderats vom 16.06.87 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 16.06.87 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

.....Neuching , den 24.06.87

.....Ostermann.....

(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 7.8.87. Nr. 42/610-4/2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

(Siegel)

.....Erding..... , den 17.9.87.

(Sitz der Genehmigungsbehörde)

I.A.

Nikut
ORR

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 28.08.87 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Amtsblatt d. VG Oberneuching bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Rathaus Oberneuching..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

.....Neuching , den 28.08.87

.....Ostermann.....

(1. Bürgermeister)