BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE : NEUCHING
LANDKREIS : ERDING
REG. BEZIRK : OBERBAYERN

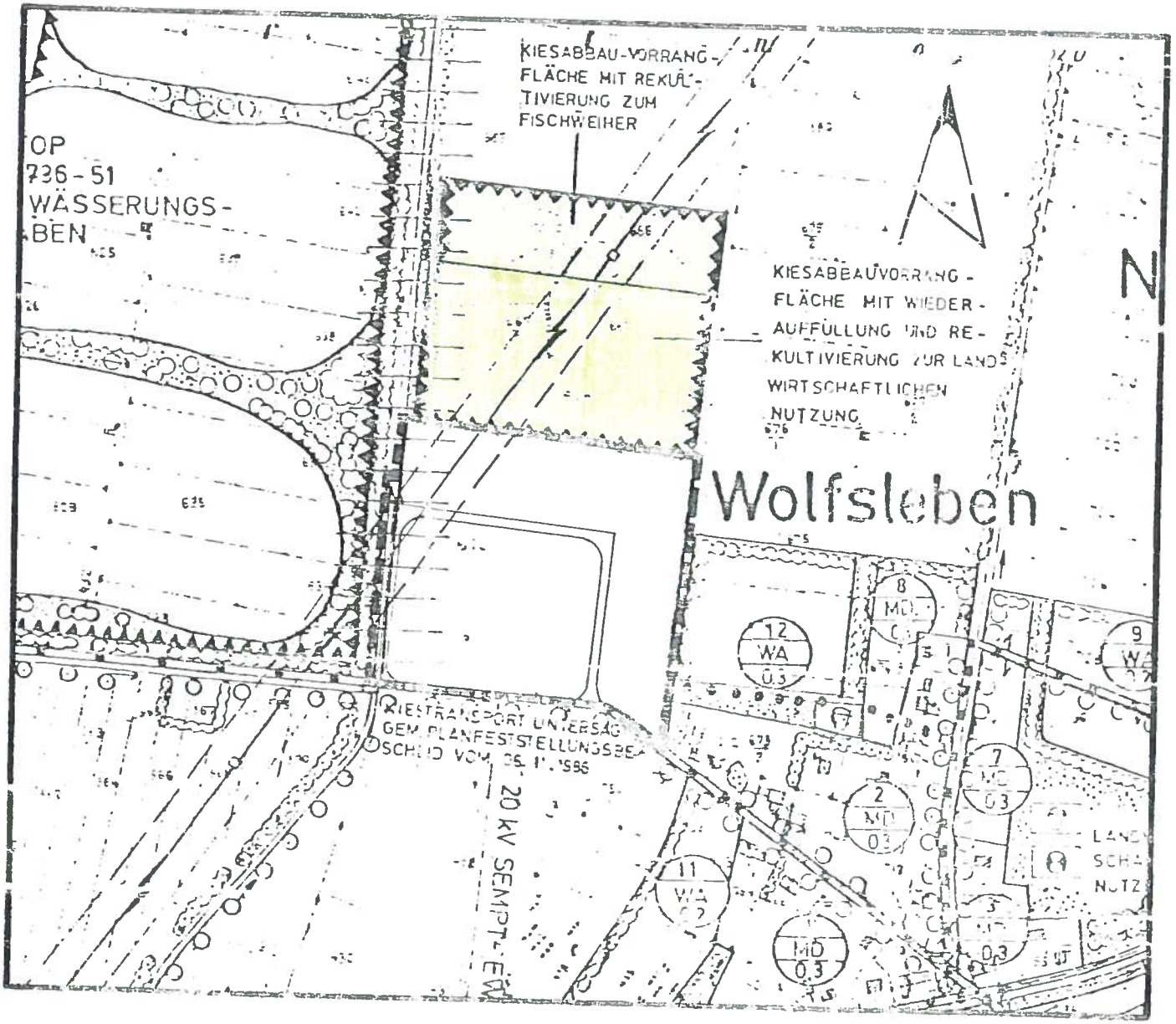
1. BESCHLUSS Die ~~Stadt~~ / ~~Markt~~ / Gemeinde Neuching hat in der Sitzung vom 10.09.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.09.91 ortsüblich bekannt gemacht.	Siegel	29.03.1993 den gez. 1. Bürgermeister
2. AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.1992 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.1992 bis 18.08.1992 öffentlich ausgelegt.	Siegel	29.03.1993 den gez. 1. Bürgermeister
3. SATZUNG Die ~~Stadt~~ / ~~Markt~~ / Gemeinde Neuching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 9.10.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 91, Abs. 3 Bay Bauordnung in der Fassung vom 09.11.1992 als Satzung beschlossen.	Siegel	29.03.1993 den gez. 1. Bürgermeister
4. GENEHMIGUNG Dem Landratsamt Erding wurde der Bebauungsplan gemäß §11, Abs 1 BauGB am 16.11.1992 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 24.02.1993 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.	Siegel	29.03.1993 den gez. 1. Bürgermeister
5. INKRAFTTRETEN Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am — gemäß §12 BauGB / Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02.04.93 gemäß §12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Siegel	02.04.1993 den gez. 1. Bürgermeister

Ingenieurbüro Sehlhoff
Stadt- und Regionalplanung GbR
Wieland - Sehlhoff

	Datum	Name
bearb.	10.01.1992	Wieland
gez.	— " —	Rosenberger
geseh.	— " —	Wieland
geänd.	23.04.1992	Rosenberger
	30.04.1992	— " —
	10.06.1992	— " —
	09.11.1992	— " —
	01.12.1992	— " —

LAGEPLAN

M = 1 : 5000



Kiesabbaufläche; Rekultivierung als Ausgleichsfläche mit Vorrangfunktion Naturschutz

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 GE m.B. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 1, Abs. 5, 6 BauNVO)

1.2 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünstrukturen

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.2 Baugrenze (blau) § 23. Abs. 1 und § 3 BauNVO

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.4 Öffentliche Verkehrsfläche + Straßenbegleitgrün (grün)

2.5 Grundstückszufahrt

2.6 Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

2.7 private Grünflächen

2.8 öffentliche Grünflächen

2.9 Zu pflanzende Büsche und Bäume im Straßenbegleitgrün, Standort vorgeschrieben;
Arten siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6.3

2.10 Zu pflanzende Büsche und Bäume im öffentlichen Grün, Standort vorgeschrieben;
Arten siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6.3

2.11 Zu pflanzende Büsche und Bäume im privaten Grün, frei zu wählender Standort;
Arten siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6.3

3.0 Sonstige Festsetzungen

3.1 30 50 30 Maßzahl

3.2 Freizuhaltendes Sichtfeld; innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1,0 m über OK Straße durch nichts behindert werden.

4.0 Planliche Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

4.1 670 Flurstücknummer

4.2 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

4.3 22,5 / 22,5 Hochspannungsleitung mit Maststandort und Sicherheitsabstand

4.4 Elektrizität (Trafo-Station)

4.5 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4.6 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

4.7 Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern. Verschmutztes Oberflächenwasser darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden.

4.8 Von Oberflächengewässern ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1, Abs. 5, 6 BauNVO (GE m.3).

- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 54 dB(A)/m² überschreitet.

- In diesem Bereich dürfen Betriebe und Anlagen nur während der Tageszeit betrieben werden.

1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE)
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 64 dB(A)/m² sowie nachts 50 dB(A)/m² überschreitet.

Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen. Ebenso unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen (z.B. Speditionen, Fuhrunternehmen mit mehr als drei Lkw's und Logistik-Unternehmen).

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.0 Maß der Baulichen Nutzung

2.1 II, Erdgeschoß + 1 Obergeschoß
GRZ: 0,4 GFZ: 0,7

3.0 Bauweise

3.1 offene Bauweise

4.0 Firstrichtung

4.1 Firstrichtung mittig über der Längsachse des Gebäudes

5.0 Baugestaltung

5.1 Einfriedungen
Eine Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit einem Metallmaschendraht (max. Höhe 2,0 m) ist zulässig. Ein Sockel ist unzulässig. Die Einfahrtstore sind der Einfriedung anzupassen.

5.2 Gebäude
Die Auswahl der Konstruktion und der Materialien der Gebäude bzw. der Gebäudeteile ist so zu treffen, daß die max. zulässigen Schallimmissionswerte eines Mischgebietes (MI) an der Grundstücksgrenze nach Osten nicht überschritten werden.

Dachform:	geneigte Dächer
Dachdeckung:	Ziegel, Betonpfannen, Faserzementschindeln und gleichartige Materialien.
Wandhöhe:	max. 7,0 m, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen Geländeoberkante.
Fassade:	Zulässig sind heller Verputz und heller Anstrich Holz- und Metallverkleidung Wandbegrünung Unzulässig sind Verkleidung mit Asbestzementplatten sowie glänzende Außenfasadenteile.

5.3 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur erdgeschossig und in dezenter Aufmachung zulässig. Schilder müssen sich baulich unterordnen. Neonbeleuchtung ist unzulässig

5.4 Die zu befestigenden Flächen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit austauschaktiven Belägen vorzunehmen; Verbundsteinpflasterungen sind als solche anzusehen. Die öffentliche Verkehrsfläche kann versiegelt werden.

5.5 Fassaden und Einfriedungen sollen mit Kletterern bepflanzt werden (z.B. Wilder Wein Efeu).

5.6 Auf jedem privaten Grundstück ist für je 250 m² Freifläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.7 Bei Geländeveränderungen ist Oberboden abzutragen und zu schützen, so daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen, in Mieten aufzuschütten (3 m - Basis) und mit Bodenverbesserern anzusäen.

5.8 Die Bepflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten auszuführen.

5.9 Ein Freiflächenplan/Bepflanzungsplan ist Gegenstand der Baugenehmigung und ist mit dem Bauantrag einzureichen.

6 <u>Grünordnung</u>

6.1 Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind zur Gliederung und Durchgrünung als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Zu beiden Seiten der Erschließungsstraße ist ein öffentlicher Grünstreifen von mindestens 3,0 m Breite anzulegen.

6.3 Artenauswahl

6.3.1 Bäume Pflanzgröße, HmB 3 x vers., STU 16-18 cm

im Straßenbegleitgrün, vorgeschriebener Standort

Fraxinus excelsior	gemeine Esche

im öffentlichen Grün, vorgeschriebener Standort

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche

im privaten Grün, frei zu wählender Standort

Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher Pflanzgröße 2 x vers., h = 60-100 cm

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Heckenrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

6.4 Die Ersatz- und Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan sind in den Lageplänen M = 1 : 5000 dargestellt. Textlichen Angaben hierzu sind in der Begründung ausgeführt.

7. Hinweise

Durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Bauanträge für Parzellen, die von der Leitungstrasse (einschließlich Sicherheitsstreifen) berührt werden, sind der Bayerwerk AG vorzulegen.