Gemeinde	**Neuching** Lkr. Erding
Bebauungsplan	Lößbergfeld in Oberneuching
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-23 Bearb.: Ang/Pi
Plandatum	20.04.2004 18.05.2004 17.08.2004 19.10.2004

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 19 Baugesetzbuch–BauGB 1998–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO 1998 –, Baunutzungsverordnung -BauNVO 1990-,und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

GR 130
GR 160
Ga
E
ED
F+R
Lößweg
Hollerweg
Fuchsstraße
571/14
571/15
571/16
571/20
571/21
571/22
571/23
571/27
517/18
517/1
517/3
517/10
517/11
517/12
517/13
517/16
517/17
517/19
517/2
517/4
408/6
408/7
408/9
408/10
57/2
N
M. 1:1000
NEC22303BP.mcd

A Festsetzungen durch Text

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der Nutzung

2.1 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).). Die Grundfläche darf ausnahmsweise gem.§ 16 Abs. 6 BauNVO durch die Fläche von Balkonen und Terrassen um 10 % überschritten werden.

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 ED — Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

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

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 6,00 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

8 V

8.1

8.2

8.3

8.4 D

8.5 F

9 A

9.1 A

10 G

10.1

10.2

10.3

10.4 D u z

10.5 F s

10.5 J e z

10.7 D

B H

1

2

3

4 51

5

6.2 Die Sockelhöhe darf bei der Bebauung westlich der neuen Erschließungsstraße maximal 0,15 m -gemessen in Gebäudemitte- über der Mitte der Straße betragen.

Die Sockelhöhe darf bei der Bebauung östlich der neuen Erschließungsstraße maximal 0,15 m -gemessen am höchsten Geländepunkt- über dem natürlichen Gelände betragen

6.3 Es wird Satteldach festgesetzt

6.4 Die Dachneigung wird mit 22° - 37° festgesetzt.

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

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

6.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.8 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von maximal 1,50 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,00 m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.

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

7 Garagen, Carports und Stellplätze

7.1 Ga/CP Fläche für Garagen/ Carports

7.2 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze 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 Carports und Stellplätzen sowie interne Wege sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) zulässig.

7.6 Die Garagen und Carports der Einzelhäuser sind mit Satteldächern in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig. Ausnahmsweise sind bei Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer zulässig.

7.7 Für die Garagen bei den Doppelhäusern sind auch Pultdächer zulässig.

6 A
g
su

Verwende

Maßentna

Planfertige

Gemeinde

erkehr

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Parkbuchten

ie Parkbuchten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

+R Fuß- und Radweg

ufschüttungen und Abgrabungen

ufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

rünordnung

öffentliche Grünfläche

zu pflanzende Bäume. Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

Ausgleichsfläche

ie unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- nd Fahrflächen oder als erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, u begrünen.

ür Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind boden- tändige Gehölze heimischer Art sowie Obstgehölze zu verwenden.

e 300 qm Grundstücksgröße ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu rhalten. Der Standort ist, soweit er nicht festgesetzt ist, frei auf dem Grundstück u wählen. Bestehende Bäume werden auf die notwendige Anzahl angerechnet.

ie Gehölze sind zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

linweise

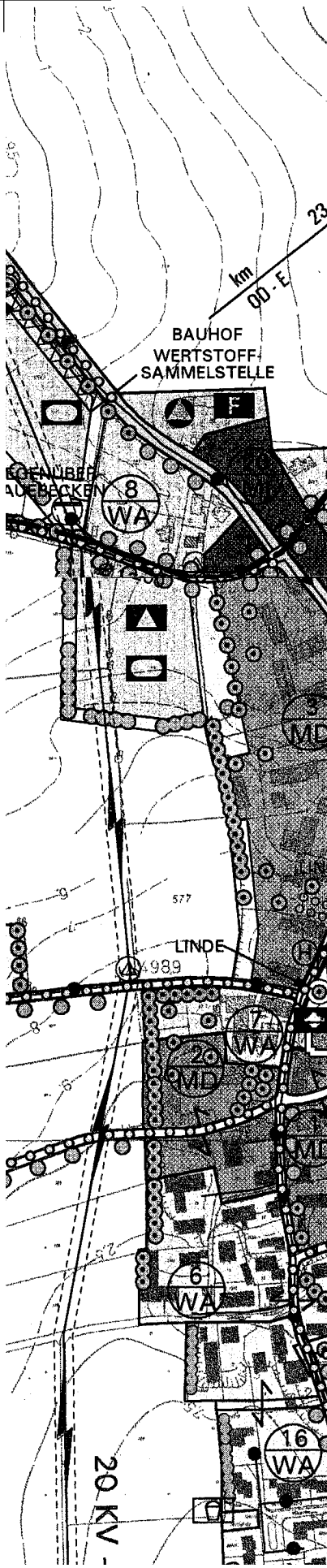
bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Gebäudeschema

17/18 bestehende Flur Nummer (z.B. Flur Nr. 517/18)

vorgeschlagener Bachlauf



Übersichtspla
Ausschnitt w

lle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanla-
e sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlö-
ungen sind nicht zulässig.

te Planunterlagen:	digitalisierte Kartengrundlage
hme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
er:	München, den.....
	..... (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
:	Neuching, den.....
	..... (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermer

1. Der Beschluss
am.....gefa

Die frühzeitige B
vom I
BauGB).

Die frühzeitige
Fassung vom
stattgefunden (

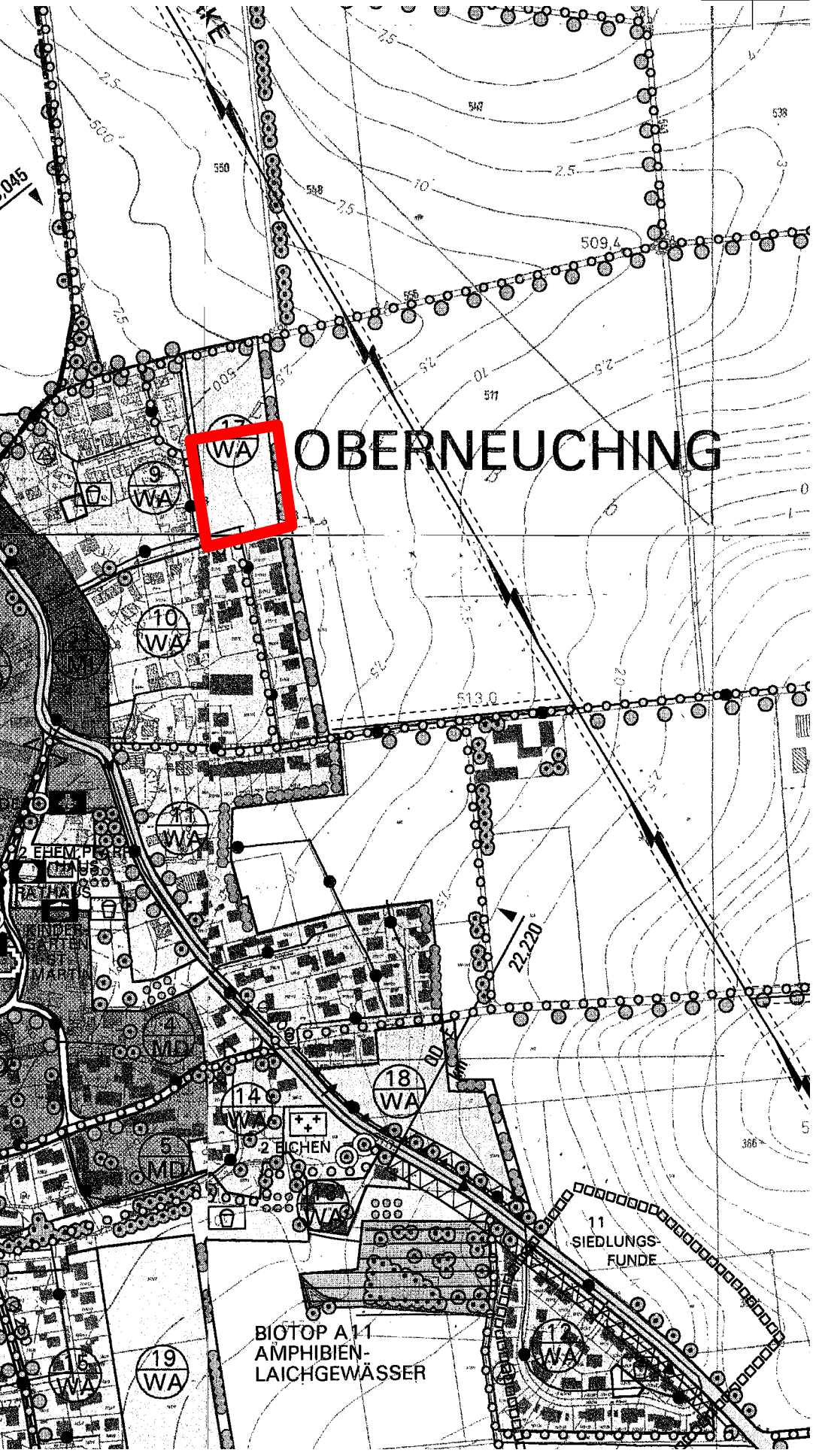
Die öffentliche
ungsplan-Entwu
..... stat

Der Satzungsbe
vom Gemeinder

(Siegel)

2. Die ortsüblich
erfolgte am ....
BauGB sowie
Bekanntmachur
(§ 10 Abs. 3 Ba

(Siegel)



an

wirksamer Flächennutzungsplan

Nord

M. 1:5000

rke

zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat sst und am .....ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der ..... hat mit Schreiben vom ..... bis ..... § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebaurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis tgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

eschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde rat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuching, den.....

.....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der ng trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft auGB).

Neuching, den.....

.....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)