| | |
|---|---|
| Gemeinde | **Neuching**<br>Lkr. Erding |
| Bebauungsplan | Bebauungsplan Lößbergfeld – Abschnitt II<br>in Oberneuching |
| Planfertiger | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Geschäftsstelle - Arnulfstr. 60, 80335 München<br><br>Az.: 610-41/2-23a Bearb.: Ang |
| Grünordnung | Max Bauer -Landschaftsarchitekten<br>Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, |
| Plandatum | 24.01.2012<br>17.02.2012<br>24.04.2012<br>24.07.2012 |

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

# Satzung.

# A Festsetzungen durch Text

## 1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 2 Art der Nutzung

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. 130 qm). Die Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Fläche von Balkonen und Terrassen um 15 % überschritten werden.

3.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

3.3 Die Wandhöhe darf maximal 6,20 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 499.00 üNN — Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden über N.N z.B. 499 üNN

## 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 E — Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

## 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 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

6.2 Es wird Satteldach festgesetzt

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

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

6.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.6 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von maximal 1,70 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.

6.7 Anstelle von zwei Dachgauben ist 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 — Fläche für Garagen/Carports

7.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Neuching.

7.3 Die Grundfläche darf durch Garagen/Carports, Stellplätze und deren Zufahrten entsprechend der Plandarstellung überschritten werden.

7.4 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.

7.5 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen/Carports zulässig,

7.6 Carports und Stellplätzen sowie interne Wege sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) zulässig.

7.7 Die Garagen und Carports der Einzelhäuser sind mit Satteldächern von 20°-25° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise sind bei Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer zulässig.

## 8 Verkehr

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.3 ST — Parkbuchten

8.4 Fläche mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

8.5 Die Parkbuchten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

9.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Oberkante Rohdecke im Bereich des Zugangs und der Terrassen zulässig.

## 10 Grünordnung

10.1 öffentliche Grünfläche

550/1
517/35
517/18
571/14
571/15
571/16
L^fweg 571/27
517/30
517/21
517/34
517/33
517/22
517/29
571/19
571/20
571/21
571/22
571/23
517/26
517/25
517/32
517/23
517/24
517/31
Fuchsstraße
407
GR 130
499.00 üNN
GR 130
500.00 üNN
GR 130
500.30 üNN
GR 130
500.30 üNN
GR 130
501.50 üNN
GR 110
501.00 üNN
GR 130
501.30 üNN
GR 130
502.30 üNN
Ga
E
ST
N
M. 1:1000

10.2 zu pflanzende Bäume. Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

10.3 Ausgleichsfläche

10.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, zu begrünen.

10.5 Für Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind bodenständige Gehölze heimischer Art sowie Obstgehölze zu verwenden.

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

10.7 Die Gehölze sind zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

## B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 Gebäudeschema

4 516 bestehende Flur Nummer (z.B. Flur Nr. 516)

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

6 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt –Untere Denkmalschutzbehörde- unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.

Verwendete Planunterlagen: digitalisierte Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: München, den.....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neuching, den 25.07.2012

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

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 24.01.2012 gefasst und am 10.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.02.2012 hat in der Zeit vom 20.02.2012 bis .21.03.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 17.02.2012 hat in der Zeit vom 20.02.2012 bis . 21.03.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 24.04.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.04.2012 hat in der Zeit vom 29.05.2012 bis 02.07.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2012. wurde vom Gemeinderat am .24.07.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Neuching, den 25.07.2012

   .....

   (Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; 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 .24.07.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Neuching, den.....

   .....

   (Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister)