Neuching Gemeinde

Lkr. Erding

Flur Nr. 31, Niederneuching Bebauungsplan

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Planfertiger

Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-34 Bearb.: Ang/

17.07.2014 Plandatum

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat Neuching hat am 19.11.2013 beschlossen für das Grundstück Flur Nr. 31 Gemarkung Niederneuching, einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch die Planung soll der Neubau eines Einzelhauses mit 8 Wohneinheiten im Norden von Flur Nr. 31 planungsrechtlich abgesichert werden. Zudem soll die Neubebauung des restlichen Grundstücks Flur N. 31 abschließend geregelt werden.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde am 07.01.2014 mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt. Zudem handelt es sich um ein bebautes Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die zu überplanende Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Das ebene Planungsgebiet liegt im Südwesten von Niederneuching, zwischen der Staatsstraße St 2082 und der Blumenstraße.

Für das Planungsgebiet wird Dorfgebiet festgesetzt. Der Eigentümer von Flur Nr. 31 betreibt, wie auch der südlich angrenzende Nachbar, noch Landwirtschaft jedoch ohne Viehhaltung. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Das Grundstück wird im Wesentlichen in drei Teilbereiche aufgeteilt. Im Westen, an der Staatstraße, wird ein Einzelhaus mit 8 Wohneinheiten und den dazugehörenden Stellplätzen eingeplant, mittig bleibt die bestehende Scheune größtenteils beibehalten und wird als Nebenanlage planungsrechtlich abgesichert. Im Osten des Grundstücks ist vorgesehen das bestehende Gebäude im Südosten sowie Teile des Stadels abzubrechen und dafür im Nordosten des Grundstücks, als Ersatz für das abzubrechende Gebäude, ein Einzelhaus und zusätzlich ein Doppelhaus zu errichten. Diese 3 Gebäude werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Blumenstraße aus erschlossen. Der Stadel, in dem die landwirtschaftlichen Maschinen untergebracht sind, wird über die Staatsstraße aus, ebenfalls mittels Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erschlossen.

Die Grundfläche wird für jeden Bauraum gesondert festgesetzt und entspricht, mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,16 für die Hauptgebäude und 0,24 incl. des Stadels, der umgebenden Bebauung die ebenfalls GRZ Werte von durchschnittlich 0,23 aufweist. Diese festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um 10 % überschritten werden. Zusätzlich darf die höchstzulässige Grundfläche auch noch durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Ausweisungen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrtsbereichen sowie durch ausgewiesene Nebenanlagen und die Fläche für das Geh- Fahr- und Leitungsrecht überschritten werden.

Sämtliche Hauptgebäude können zweigeschossig mit einer Wandhöhe von 6,50 m errichtet werden. Es sind entsprechend der Umgebungsbebauung nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung des Hauptdachs und der Dachaufbauten darf maximal 35° betragen. Die Breite der zulässigen Gauben, die erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind, darf zusammengerechnet max. 1/2 der Gebäudelänge bzw. der Gebäudelänge der Doppelhaushälfte betragen. Der First der Gauben bzw. der Wiederkehren muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Pro Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig, Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind maximal zwei Garagenstellplätze nachzuweisen, wobei auch im bestehenden Stadel eine Garage untergebracht werden kann. Durch diese Umnutzung des Bestands kann die zu versiegelnde Fläche reduziert werden. Die neu zu errichtenden Garagen, sind mit Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 15° sowie mit begrünten Flachdächern zulässig.

Um die versiegelten Flächen und damit den Eingriff zu minimieren müssen Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen und interne Wege aus wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke oder Rasengittersteinen erstellt werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum, heimischer Art zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Bäume entlang der Straße können darauf angerechnet werden. Für Hecken und Sichtschutzpflanzen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Da das Planungsgebiet bisher keinen nennenswerten Baumbestand hat werden die Festsetzungen als Minderung des Eingriffs

Aus Immissionsschutzgründen, bedingt durch die Staatsstraße sind auf der Nord-Ost- und Westseite Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen mind. in Schallschutzklasse III auszuführen.

Neuching, den,
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)