PLANBEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN NIEDERNEUCHING - NORD

GEMEINDE : NEUCHING, GEMARKUNG NIEDERNEUCHING
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT OBERNEUCHING
LANDKREIS ERDING

PLANFERTIGER : MARKUS HEILMAIER
DIPL.-ING.(FH) ARCHITEKT
ERLENSTRASSE 20
85435 ERDING
TEL : 08122-40110
FAX : 08122-229055

PLANDATUM :

FASSUNG VOM : 31. OKTOBER 2002

STAND VOM : 25. NOVEMBER 2002

03. MÄRZ 2003

Die Gemeinde NEUCHING erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

## A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 GFZ = 0,3 — Die höchstzulässige Größe der Geschoßflächenzahl innerhalb eines Bauraumes beträgt 0,3

2.2 GR 126 m² — Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude beträgt 126 m².

2.3 I + D — Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße beträgt zwei (Erdgeschoß und Dachgeschoß)

2.4 Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig, wobei eine Wohneinheit als Einliegerwohnung auszuführen ist.
Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

**3. BAUWEISE**

3.1 E,D — Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2 — — — — Baugrenze

**4. BAULICHE GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE**

4.1 Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite darf den Wert von 4 : 3 nicht unterschreiten.

4.2 Dächer sind als Satteldächer mit 38° Dachneigung auszubilden. Abweichungen bis zu +/- 3 Grad sind zulässig.

4.3 Als Dacheindeckung sind kleinteilige Dachplatten in ziegelroter Farbe zulässig.

4.4 Die Belichtung der giebelseitigen Dachräume erfolgt über stehende Fenster in den Giebelseiten der Gebäude. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.5 Pro Traufseite eines Gebäudes sind zwei gleiche Dachgauben mit einer Breite (Außenmaß) von je <= 1,5 m zulässig. Der Mindestabstand zum Ortgang beträgt 4,50m. Zwischen den Dachgauben sind mindestens 1,50m Abstand einzuhalten.

4.6 Für die Gebäudeaußenwände ist weißer Verputz vorgeschrieben; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz zulässig.

4.7 Die höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußboden und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut beträgt 3,80 m.

4.8 Die höchstzulässige Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Erdgeschoßrohfußboden beträgt 0,3 Meter. Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind nicht zulässig.

4.9 Für Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenze bis 1,5 m Tiefe und 4 m Länge zulässig. Dies gilt ebenfalls für Mauervorsprünge bis 40 cm und für untergeordnete Bauteile entsprechend der BayBO. Massive Erker sind unzulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO bleibt dabei unberührt.

4.10 Schlaf- und Kinderzimmer in der östlichen Hälfte des Wohnhauses 1 sollten mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster an der Ost- oder Südfassade haben.
Falls diese Maßnahme nicht realisiert werden kann, ist der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 nach VDI 2719 i.V.m. der DIN 4109 sowie von Schalldämm-Lüftern erforderlich.

**5. GARAGEN, NEBENANLAGEN UND TERRASSEN**

5.1 Pro Wohneinheit sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberneuching zu errichten.

5.2 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.3 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen. Ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer max. Neigung von 12° und begrünte Flachdächer zulässig.

5.4 Terrassen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände anpassen und in die übrige Gestaltungsfestsetzung einfügen.

**6. EINFRIEDUNGEN**

6.1 Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzen oder sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig, die einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben. Der Abstand zwischen den Holzlatten muß mindestens 5 cm betragen.

6.2 Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

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

**7. VERKEHRSFLÄCHEN**

7.1 Wendeplatz und Erschließungsstraße sind als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

7.2 Befestigte Flächen und Stellflächen auf Privatgrund sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zulässige Beläge sind wassergebundene Flächen und kleinformatiges Pflaster in Sand- bzw. Splittbettung.

7.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune wie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über der Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort nicht genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,50m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7.4 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.5 Beim Bau des Lärmschutzwalls / der Lärmschutzwand sind die schalltechnischen Anforderungen gemäß ZTV-LSW 88 (Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen 1988) zu erfüllen.

**8. GRÜNORDNUNG**

8.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 300 Quadratmeter Fläche zusätzlich mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen.

8.2 Die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

8.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Terrassen sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen allgemein zulässig.

8.4 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:

| Bäume: | Sträucher: |
|---|---|
| Buche, Eiche, Bergahorn, Esche, Ulme, Eberesche, Salweise und Obstbäume | Weißdorn, Haselnuß, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel |

8.5 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

Straßenbäume:
Hochstamm,
Stammumfang 20 cm, Höhe 4 m.

Bäume in Gehölzstreifen:
Heister, Höhe 3 m

Sträucher:
Höhe 100 cm

**9. VER- UND ENTSORGUNG**

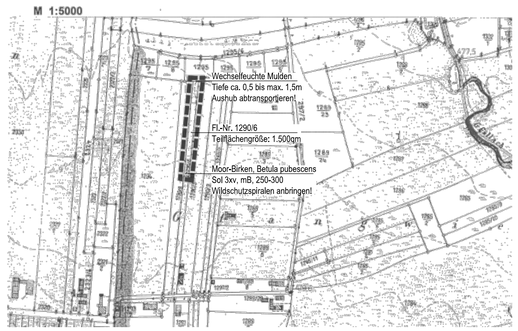
9.1 Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

**10. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

10.2 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:

**Lageplanausschnitt, Fl. Nr. 1290/6 Teilfläche, Gemarkung Moosinning**

M 1:5000