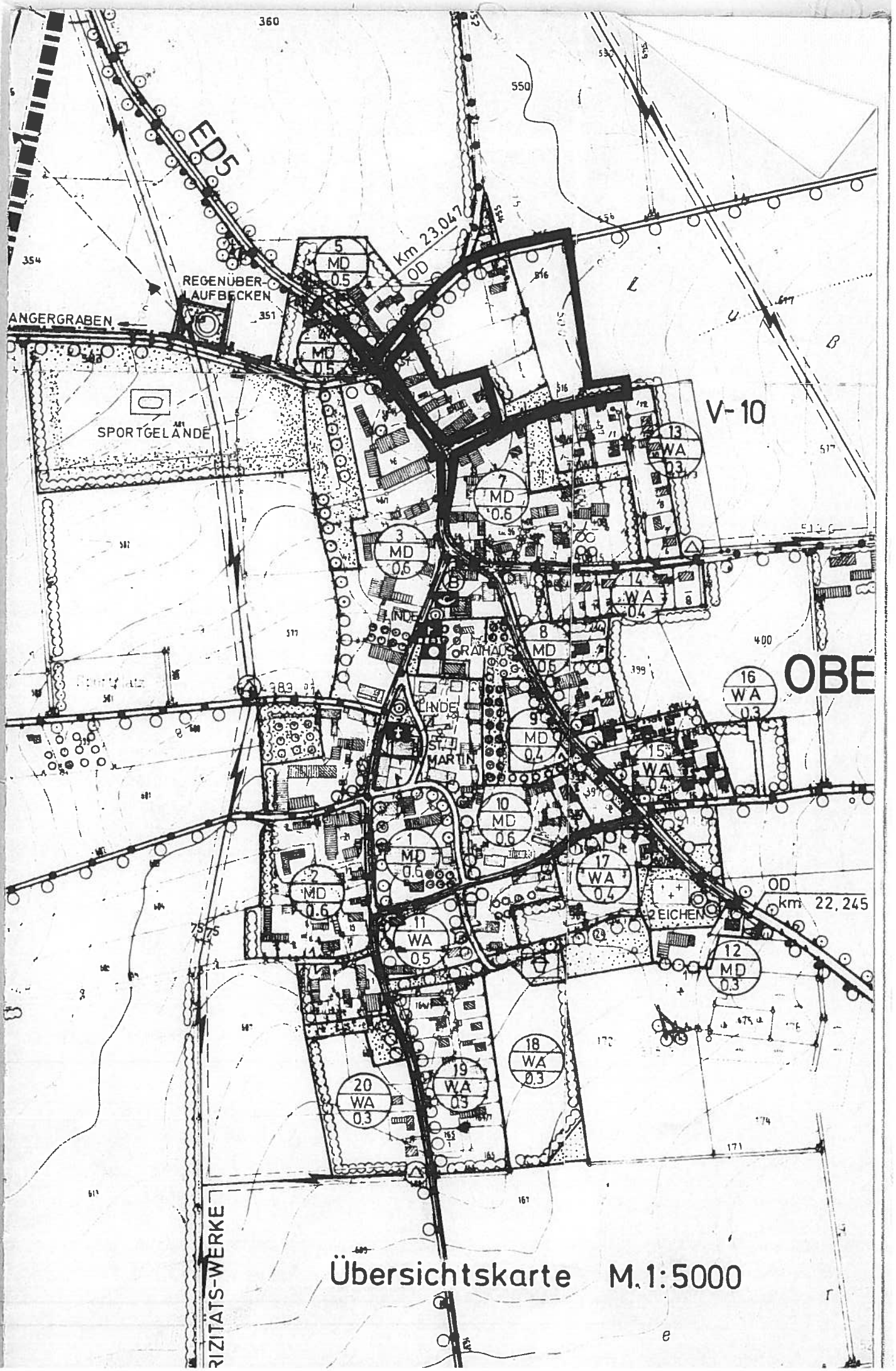
Planbezeichnung:	Bebauungsplan **"OBERNEUCHING-NORDOST"**
Gemeinde:	**NEUCHING** Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching Landkreis Erding
Planfertiger:	PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2 610-41/2-8 Neuching - Rae/Go
Plandatum:	25.05.1985 10.03.1985 12.03.1986

Die Gemeinde NEUCHING erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und 6, §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .



Übersichtskarte M.1:5000

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

a) Abgrenzung des Geltungsbereichs

b) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

a) WA — Allgemeines Wohngebiet

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

b) MD — Dorfgebiet mit folgender Nutzungsgliederung:

(W) zulässig sind nur Wohngebäude

(G) zulässig sind alle sonstigen, in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Wohngebäuden, Gartenbaubetrieben und Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

a) z.B. GF = 210 — Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 210 qm)

b) z.B. (II) — zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse (z. B. zwei)

z.B. II — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. zwei)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

Baugrenze

5. Bauweise der Hauptgebäude

a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

b) E — Zulässig sind nur Einzelhäuser.

D — Zulässig sind nur Doppelhäuser.

c) E,D — Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

d) Je Gebäude-Neubau sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6. Höhe der Hauptgebäude

a) Die höchstzulässige Traufhöhe in Metern, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche (talseits) und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut beträgt 6,0 Meter.

b) Die höchstzulässige Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche (talseits) und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden beträgt 0,3 Meter. Gelände-Aufschüttungen oder -Abgrabungen sind nicht zulässig; geringfügige Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

7. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

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

b) Dächer sind als Satteldächer mit 37° Dachneigung auszubilden. Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig. Dies gilt bei Doppelhäusern nur, sofern für die beiden Doppelhaushälften gleiche Neigung gewahrt bleibt.

c) ←———→ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung: Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig. Dies gilt bei Doppelhäusern nur, sofern eine gleiche Richtung gewahrt bleibt.

d) Die höchstzulässigen Dachüberstände betragen 1,0 Meter.

e) Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in roter Farbe zulässig; Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

f) Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Pro Traufseite eines Gebäudes ist jeweils eine Dachgaube mit einem Dachgaubenfenster von maximal 1,2 Quadratmetern Fensterfläche zulässig.

g) Für die Gebäude-Außenwände ist weißer Verputz vorgeschrieben; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz zulässig; Glasbausteine sind nicht zulässig.

h) Für Fenster, Türen und Tore sind nur die Materialien Holz und Glas zulässig. Fenster sind in stehenden Formaten mit einem Höhen-/Breitenverhältnis von mindestens 3:2 auszubilden; liegende Formate sind nur dann zulässig, wenn eine entsprechende Untergliederung durch Fenstersprossen erfolgt.

i) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig, soweit ein Grenzabstand von mindestens 2 Metern eingehalten wird.

8. Garagen, Nebenanlagen und Terrassen

a) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten.

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

Ga Fläche für Garage

c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Terrassen sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen allgemein zulässig; bis zu einer Größe von 20 Quadratmetern und einer Traufhöhe von maximal 2,2 Metern sind sie auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.

d) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.

e) Terrassen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände einfügen und an die übrigen Gestaltungsfestsetzungen anpassen.

9. Einfriedungen

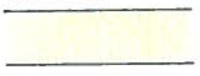
a) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen oder sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. An den Garageneinfahrten und an den Standplätzen für Abfallbehälter können Mauern von geringer Länge ausnahmsweise zugelassen werden.

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

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

10. Verkehr

a) Straßenbegrenzungslinie

b)  befestigte Verkehrsfläche

c) Straßenbegleitgrün

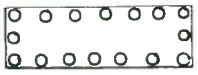
d) Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.

e) vorgeschriebene Grundstückseinfahrt

11. Grünordnung

a) zu erhaltende Bäume

b) zu pflanzende Straßenbäume der festgesetzten Art und Größe

c)  Fläche, auf der die Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe mit einem Pflanzabstand von 1 mal 1 Meter bei Verwendung von 95 % Sträuchern und 5 % Bäumen vorgeschrieben ist.

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

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

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

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

g) 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.

h) Öffentliche Grünfläche

i) Kinderspielplatz

k) Wasserführende Mulde

l) Private Grünfläche, landwirtschaftlich nutzbar

12. Ver- und Entsorgung

a) Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

b) Fläche für Trafostation

13. Maßangaben

a) z.B. 10 Längenmaß in Metern (z.B. 10 m)

b) z.B. R = 6 Kurvenradius in Metern (z.B. 6 m).

B) HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze

2. Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. z.B. 568 Bestehende Flurstücksnummer (z.B. 568)

5. Bestehendes Hauptgebäude

6. Bestehendes Nebengebäude

7. Nutzungsschablone:

z.B.

WA
GF = 210
II
E

Art der baulichen Nutzung (z.B. Allgemeines Wohngebiet)

höchstzulässige Geschoßfläche (z.B. 210 qm)

Zahl der Vollgeschosse (z.B. zwingend zwei)

Bauweise (z.B. Einzelhäuser)

8. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

9. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

10. Alle Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.

11. Im Bereich des Wohngebiets ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus den angrenzenden Dorfgebieten und Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter Nr.
-NO 6-9-25 hergestellt 1978, Behelfsausgabe, fotomech. Vergrößerung
-NO 5-9-5 hergestellt 1978, Behelfsausgabe, fotomech. Vergrößerung
-NO 5-10-1 hergestellt 1983
jeweils Stand April 1985

(NO 6-10-21 liegt nicht vor; eigene Ergänzung)

Höhenschichtlinien:

Eigene Darstellung auf Grundlage der amtlichen Höhenschichtlinienblätter Nr.
- NO 6-9-25 (Geländeaufnahme 1968/81)
- NO 6-10-21(Geländeaufnahme 1968/79)
- NO 5-9-5 (Geländeaufnahme 1968/76)
- NO 5-10-1 (Geländeaufnahme 1968/79)
jeweils fotomech. Vergrößerung, Stand April 1985.

Kartenergänzungen:

Eigene Ergänzungen nach Augenschein.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN

München, den 08. Dez. 1986

.....
(Lamey)

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
8000 München 2, Uhlandstraße 5
Fernruf 53 95 46

GEMEINDE NEUCHING:

Oberneuching, den 15.12.86.

.....
(Ostermair, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Neuching

Verfahrensvermerke

1. Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Neuching hat in der Sitzung vom 11. Mai 1985 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07. Juni 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Obernenching, den 16.04.86

Ostermair

(Siegel) (1. Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. Mai 1985 hat in der Zeit vom 24. Juni 1985 bis 24. Juli 1985 stattgefunden.

Obernenching, den 16.04.86

Ostermair

(Siegel) (1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10. Sept. 1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 04. Nov. 1985 bis 1985 öffentlich ausgelegt.

Obernenching, den 16.04.86

Ostermair

(Siegel) (1. Bürgermeister)

4. Die ~~Stadt~~/Gemeinde Neuching hat mit Beschluß des ~~Stadtrats~~/Gemeinderats vom 05. Aug. 1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 12. März 1986 als Satzung beschlossen.

Obernenching, den 24.09.86

Ostermair

(Siegel) (1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.10.1986 Nr. 421.610-412 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Erding, den 03.02.1987

(Sitz der Genehmigungsbehörde)

I.A.

Dr. Faltermeier

(Siegel)

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 07. Nov. 1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Amtsblatt d. VG. Obernenching Nr. 45 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in d. VG Obernenching, Rathaus, Z. Nr. 7 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Obernenching, den 15.12.86

Ostermair

(Siegel) (1. Bürgermeister)