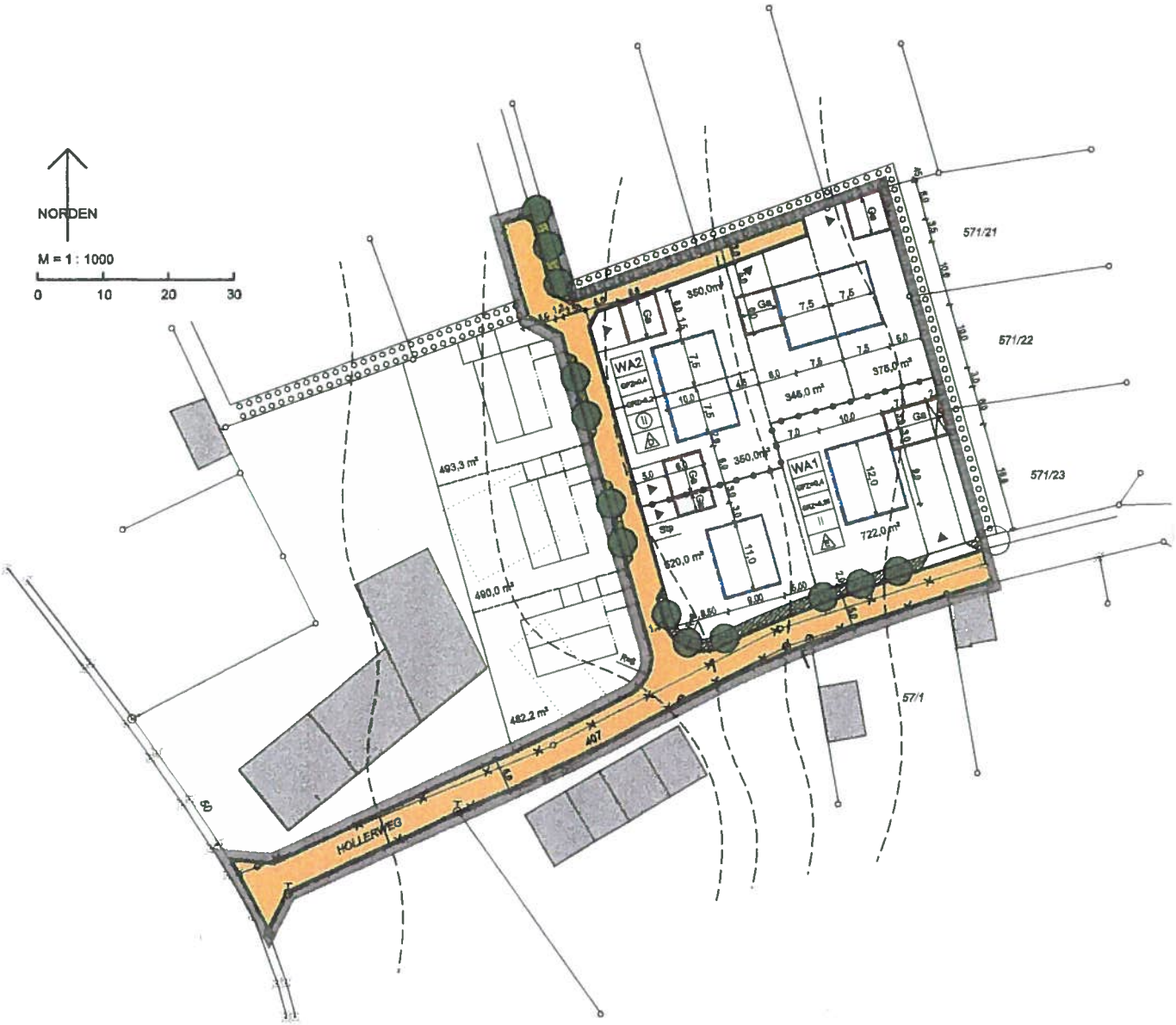
GEMEINDE :	NEUCHING VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT OBERNEUCHING LANDKREIS ERDING
BEBAUUNGSPLAN:	**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OBERNEUCHING - NORDOST** (FLST.NR. 54, 407, 567)
PLANFERTIGER :	MARKUS HEILMAIER DIPL.-ING.(FH) ARCHITEKT ERLENSTRASSE 20 85435 ERDING TEL : 08122-40110 FAX : 08122-229055
PLANDATUM :	10. DEZEMBER 2000

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 Änderungsbebauungsplan als

SATZUNG

Mit diesem Plan wird der Bebauungsplan "Oberneuching-Nordost" i.d.F. vom 12.03.1986 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Erding Nr. 42/610-4/2 vom 27.10.1986, rechtsverbindlich seit 07.11.1986) geändert. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen



A2

Kartengrundlage:	Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt Erding, Stand 06.2000 Amtliche Katasterblätter Nr. -NO 6-9-25 hergestellt 1978 -NO 5-9-5 hergestellt 1978 -NO 5-10-1 hergestellt 1978 Amtlicher Bebauungsplan "Oberneuching Nordost" erstellt am 25.05.1985
Höhenschichtlinien:	Eigene Darstellung auf Grundlage des amtlichen Bebauungsplanes "Oberneuching Nordost" erstellt am 25.05.1985
Kartenergänzungen:	Eigene Ergänzungen nach Augenschein
Maßentnahmen:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

A) FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH UND GEBIETSABGRENZUNGEN

a) Abgrenzung des Geltungsbereiches

b) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

a) WA — Allgemeine Wohngebiete

b) Ga — Garagen

Stp — nicht überdachte private Stellplätze

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a) GFZ = 0,4 — Die höchstzulässige Größe der Geschoßflächenzahl innerhalb eines Bauraumes beträgt 0,4

b) GRZ = 0,2 — Die maximal zulässige Grundflächenzahl der Hauptgebäude beträgt 0,2

c) (II) — zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse (zwei)

II — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei)

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BAURAUM)

a) Baugrenze

b) Baulinie

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 nur Einzel- und Doppelhäuser

d) Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig

6. HÖHE DER HAUPTGEBÄUDE

a) Die höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußboden und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut beträgt 6,0 m.

b) Die höchstzulässige Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche (talseits) und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßrohfußboden beträgt 0,3 Meter. Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind nicht zulässig.

7. BAULICHE GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

a) Dächer sind als Satteldächer mit 34° Dachneigung auszubilden. Abweichungen bis zu +/- 3 Grad sind zulässig. Dies gilt bei Doppelhäusern nur, sofern für die beiden Doppelhaushälften gleiche Neigung gewahrt bleibt.

b) vorgeschrieben Hauptfirstrichtung:
Abweichung bis zu 3 Grad sind zulässig.
Dies gilt bei Doppelhäusern nur, sofern eine gleiche Richtung gewahrt wird.

c) Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen.

d) Im Bereich des WA 1 sind Terrassenüberdachungen - auch außerhalb des Baufeldes - bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² zulässig, sofern sich diese aus dem Hauptdach entwickeln und als leichte Holzkonstruktion errichtet werden.

8. GARAGEN, NEBENANLAGEN UND TERRASSEN

a) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.

b) Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie ohne Grenzabstand profilgleich, in einheitlicher Gestaltung zu errichten.

c) Überdachter Durchgangsbereich

9. VERKEHR

a) Straßenbegrenzungslinie

b) befestigte Verkehrsfläche

c) Straßenbegleitgrün

d) Straßenbegleitgrün auf Privatgrund

e) vorgeschriebene Grundstückseinfahrt

10. GRÜNORDNUNG

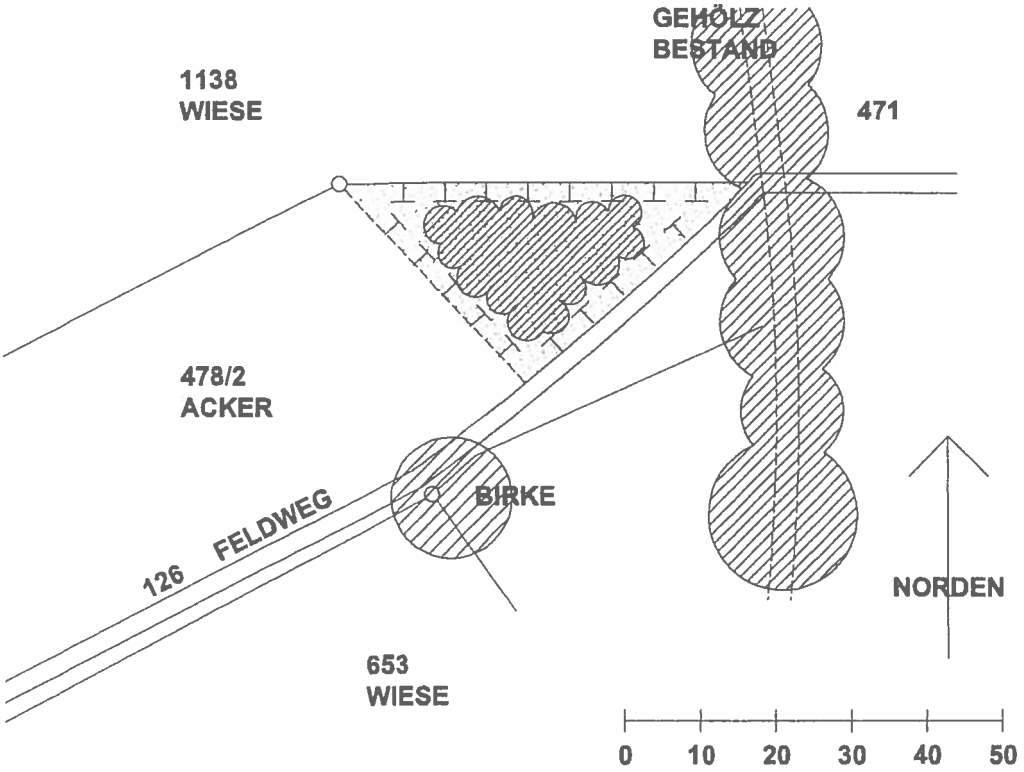
a) zu erhaltende Bäume

b) zu pflanzende Straßenbäume der festgesetzten Art und Größe

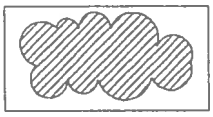
11. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHME

a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschafts - Ausgleichsflächen

b) Der Ausgleich findet auf der westlichen Teilfläche von Fl.Nr. 478/2, Gemarkung Niederneuching statt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 700 m².
Die Fläche wird als Feldgehölz mit Strauchmantel bepflanzt.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ist ein Streifen von ca. 4 m Breite entlang der Grundstücksgrenzen jährlich 1x zu mähen.



c)



Feldgehölz - Entwicklungsziel Birkenbruch

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:

Bäume Pflanzqualität: Heister 2xv, 150-200

Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Salix alba	Silber-Welde

Sträucher Pflanzqualität 3-4 Tr, 60-100

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Samucus nigra	Schw.Holunder

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES OBERNEUCHING - NORDOST FLST.NR. 54, 407, 567

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Umnutzung der als "Private Grünfläche, landwirtschaftlich nutzbar" ausgewiesenen Fläche in ein allgemeines Wohngebiet sowie der Ausbau des Hollerweges.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche war als "Private Grünfläche, landwirtschaftlich nutzbar" ausgewiesen.

Ein Bestand an Hecken, Gehölzen und Einzelbäumen sowie anderer ökologisch bedeutsamer Strukturen ist nicht vorhanden.
Das Änderungsgebiet grenzt ringsum an Bebauung. Die Bedeutung der Fläche für den Natur- und Landschaftshaushalt ist daher als gering zu bezeichnen.

Die künftige Nutzung der Fläche als Bauland bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die vorhandene, umgebende Bebauung ist trotz der Hanglage relativ gering.

Um diese Beeinträchtigung zu reduzieren, wurden die naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten bei der Bebauungsplanung soweit möglich berücksichtigt.
Zur Durchgrünung des Gebietes sind entsprechende Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Fläche ist entsprechend der Matrix zur "Festlegung der Kompensationsfaktoren" [1] dem Feld B I (geringe Bedeutung / niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) einzustufen.

Vor allem wegen der geplanten Innendurchgrünung des Gebietes ist für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Multiplikator von 0,2 ausreichend.

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 3.400 m² ergibt sich mit dem Faktor 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 680 m², aufgerundet 700 m².
Als Ausgleichsfläche dient eine Teilfläche von Fl.Nr. 478/2, Gemarkung Niederneuching.

Diese Fläche liegt neben einer Gehölzreihe und wird zur ökologischen Aufwertung als Feldgehölz mit Strauchmantel bepflanzt.

Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit der geplanten Aufwertungsmaßnahme einen angemessenen Ausgleich dar.

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

GEMEINDE NEUCHING:

Erding, den .....

(Markus Heilmaier)

Oberneuching, den 20.11.2001

(Brunhierl, 1. Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Neuching am 11.4.2000 gefasst und am 20.4.20 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).

10.7 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Form vom ~~10.12.2000~~ hat in der Zeit vom 11.9.00 bis 25.9.00 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Form vom 10.12.2000 hat in der Zeit vom 13.12.00 bis 15.1.01 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des von der Gemeinde Neuching am 20.2.01 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Form vom 7.2.01 hat in der Zeit vom 19.3.01 bis 23.4.01 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluß zur 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Form vom 12.11.01 wurde von der Gemeinde Neuching am 10.11.01 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB)

2. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist daher nicht erforderlich

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 14.12.2001, dabei wurde auf die Rechtsfolgen des §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.11.01 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberneuching, den 17.12.2001

(Brunhierl, 1. Bürgermeister)

Siegel