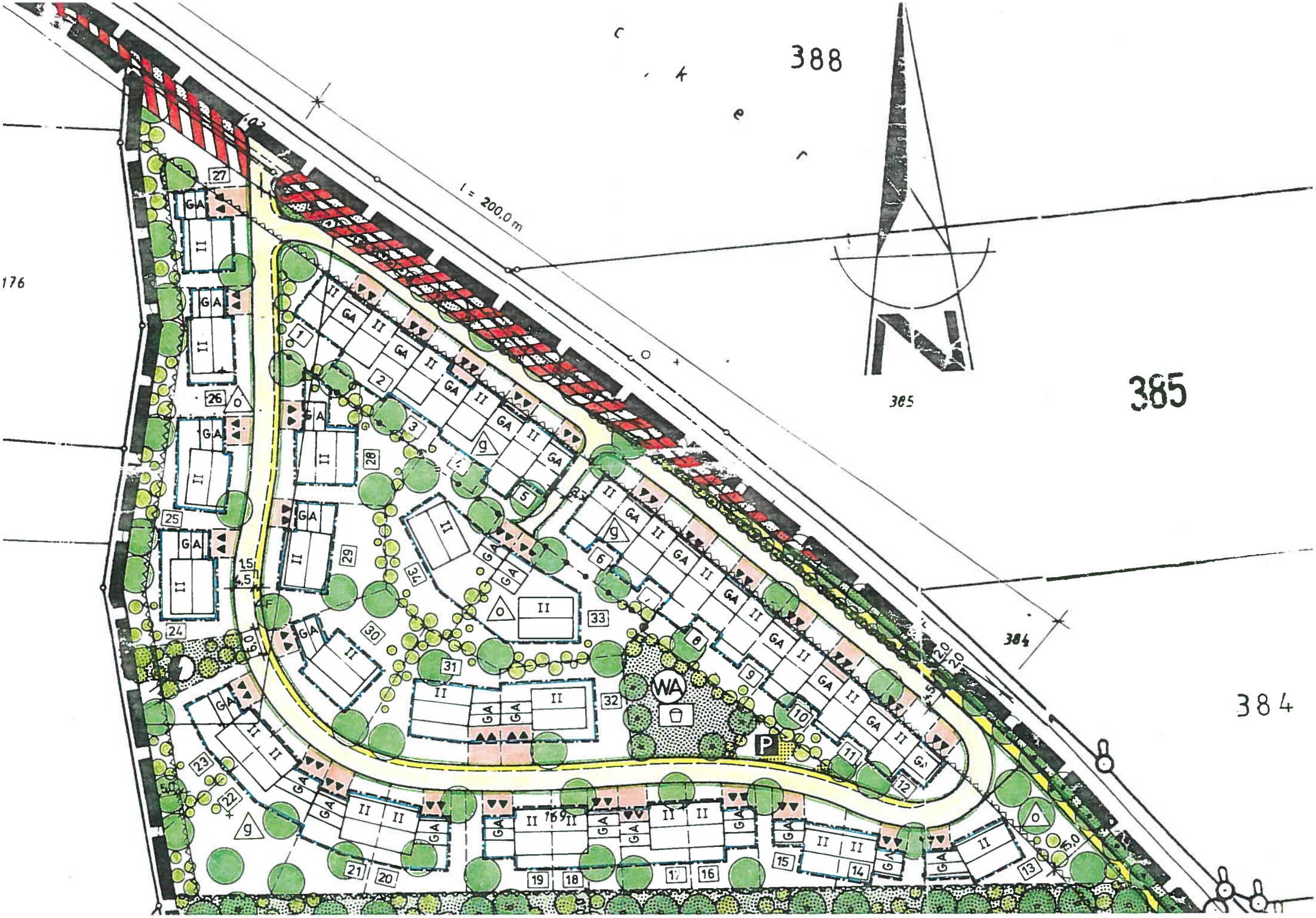
388
385
384
385
384
l = 200,0 m
176
WA
P
GA
II
1
2
3
5
6
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

ZEICHENERKLÄRUNG
DER PLANLICHEN FESTSETZUNGE

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche

2.3 Fußweg (F)

2.4 Fuß- und Radweg (R+F)

2.5 Öffentliche Stellplätze für KFZ

2.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltebucht)

3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet

3.2 Baugrenze

3.3 o/g offene Bauweise / geschlossene Bauweise

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.5 Bauverbotszone (z.B. an der Kreisstraße ED 5)

3.6 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

II als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

4. Garagen

4.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

4.2 GA Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

5. Grünfläche, Begrünung

5.1 Öffentliche Grünfläche (z.B. Spielplatz)

5.2 Zu pflanzende Bäume, standortgebunden

5.3 Zu pflanzende Bäume, nicht standortgebunden

5.4 Zu pflanzende Großbäume

5.5 Zu pflanzende Sträucher / Blendschutzpflanzung

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Sichtdreiecke, innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 1 m OK Straße durch nichts behindert werden. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume.

6.2 Elektrische Einrichtung (Trafostation)

7. Hinweise

Durch Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese Belästigungen sind zu dulden, wenn sie trotz Anwendung guter fachlicher Praxis unvermeidbar scheinen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigsstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern. Verschmutztes Oberflächenwasser darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden.

Jeder Eigentümer hat sich selbst gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet, gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung - Bau NVO - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Baugebiet sind je Grundstück 2 Wohneinheiten zulässig.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt je Grundstück maximal 0,3.

2.3 Die Zahl der Vollgeschoße ist als Höchstgrenze II durch Planzeichen festgesetzt.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Zulässige Dachneigung: 35 bis 40°.

3.1.2 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.

3.1.3 Holzhäuser sind zulässig.

3.1.4 Material der Dachdeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondachsteine.

3.1.5 Die Traufwandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur festgelegten OK Kellerdecke beträgt
bei II 4,20 m

3.1.6 Ausbildung der Kniestockhöhe max. 1,00 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Pfette.

3.1.7 Dachüberstand traufseitig darf maximal 0,8 m betragen, am Ortgang maximal 0,9 m, bei überdachtem Balkon maximal 1,20 m.

3.1.8 Pro Hausseite sind 2 Stück Dachgauben zulässig, mit einer maximalen Breite von 1,5 m und einer Mindestbreite von 1,0 m.
Dachflächenfenster bis 0,8 m² sind ebenso zulässig (max. 2 pro Hausseite), jedoch nicht in Kombination mit Dachgauben.

3.1.9 Sonnenkollektoren und Energiedächer (diese auch an Fassadenteilen) sind zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

3.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung ist möglich, ebenso Holzverkleidung. Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Fassadenplatten usw. wie auch grelle Farben sind nicht zugelassen.

3.2.2 Im Baugebiet sind Fensterflächen über 1,5 qm durch Sprossen, Kämpfer oder Mauerwerkspfeiler zu unterteilen.

3.2.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m und die Baugrenze nicht mehr als 1,5 m überschritten wird.

3.2.4 Wintergärten sind zulässig und dürfen den Bauraum auf einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge um 2,5 m im Erdgeschoß und 1,5 m im Obergeschoß überschreiten. Die Dachneigung muß die gleiche Neigung wie das Hauptdach des Gebäudes haben. Der Grenzabstand muß jedoch mindestens 3 m betragen.

3.2.5 Vordächer als Holzkonstruktion und Ziegeldach sind zulässig.

3.2.6 Glasbausteine und Betongittersteine sind unzulässig.

3.3 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstteil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und dasselbe Dachdeckungsmaterial haben. Der Nachbauende muß sich an den Bestand angleichen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wird.

4 Immissionsschutz

4.1 Bei den Bauparzellen 1 - 13 und 27 dürfen notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur an der der Kreisstraße ED 5 um 180° abgewandten Seite angeordnet werden.

4.2 Wenn eine Grundrißorientierung im einzelnen oder insgesamt nicht möglich ist, sind oben genannte notwendige Fenster in Schallschutzklasse 2 und einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung vorzusehen (VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987)

4.3 Die sonstigen Fenster von Wohnräumen der Parzellen 1 bis 13 und 27, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und der Kreisstraße ED 5 direkt zugewandt sind, sind mit einem Wintergartenvorbau zu versehen, der mindestens im Deckenbereich schallabsorbierend ausgekleidet ist.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 2 Stellplätze festgelegt.

Der Garagenvorplatz kann ausnahmsweise als zusätzlicher Stellplatz angerechnet werden.

5.2 Innerhalb eines Bauraumes sind die Garagen als geschlossene Bebauung zu errichten. Die Garagenvorplätze müssen 5 Meter betragen.

Grenzen diese Vorplätze an öffentliche Verkehrsflächen, dürfen keine Einfriedungen erfolgen. Bei gemeinsamen Garagenzufahrten dürfen an der Grundstücksgrenze ebenfalls keine Einfriedungen erstellt werden. Die Gestaltung der gemeinsamen Garagenzufahrten ist in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen.

5.3 Die Garagen sowie deren untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten.

5.4 Nur die Garagen der Parzellen 1 bis 12 sind mit einem asymetrischen Dach auszuführen. Die kürzere Dachseite muß nach Osten und die längere bzw. das größere Dach muß zum Wohngebiet hin zeigen.

5.5 Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.

5.6 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

6. Grünordnung

6.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Bereichen sind bindend. Geringe Abweichungen sind möglich.

6.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, bodenständiger Art, gemäß Artenauswahl Punkt 6.6.1 zu pflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.3 Für Hecken und Sichtschutzpflanzen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur bodenständige Gehölze, laut Gehölzliste 6.6.2 zu verwenden.

6.4 Bei rückwärtigen privaten Hausgärten gelten die Festsetzungen gemäß 6.3 nur für Bäume und Hecken.

6.5 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

6.6 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten zulässig:

6.6.1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula verrucosa	Sandbirke
Fagus silvatica	Buche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus decora	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus floribunda	Wildapfel
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Obstbäume

6.6.2 Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

6.7 Blendschutzpflanzung entlang der ED 5 aus dichter, wintergrüner Hecke, die im Bereich der Sichtdreiecke auf 1,0 m Höhe zu schneiden ist.

Empfohlene Sorten: Eibe, Liguster, Buchsbaum

7. Einfriedung

7.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holzlattungen, Tragkonstruktion auf Gartenseite) auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind unzulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig.

7.2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

8.1 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.

8.2 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.

9. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

BEBAUUNGSPLAN "PFARRPFRÜNDE"

GEMEINDE : NEUCHING
LANDKREIS : ERDING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

1. BESCHLUSS Die Gemeinde Neuching hat in der Sitzung vom 14.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.05.1992 ortsüblich bekannt gemacht.	Siegel	den 16.02.1994 Brunhierl gez. 1. Bürgermeister 1. Bürgermeister
2. AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB in der Zeit vom 13.10.1993 bis 16.11.1993 öffentlich ausgelegt.	Siegel	den 16.02.1994 Brunhierl gez. 1. Bürgermeister 1. Bürgermeister
3. SATZUNG Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.01.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mi. Art. 91, Abs. 3, Bay. Bauordnung in der Fassung vom 01.10.1993 als Satzung beschlossen.	Siegel	den 16.02.1994 Brunhierl gez. 1. Bürgermeister 1. Bürgermeister
4. GENEHMIGUNG Dem Landratsamt Erding wurde der Bebauungsplan gemäß § 11, Abs. 1 BauGB am 18.02.1994 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.04.1994 den Bebauungsplan genehmigt. Als Auflage wurde festgesetzt, den Plan soweit zu ergänzen, daß das dargestellte Sichtdreieck innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt.	Siegel	den 27. 5. 1994 Brunhierl gez. 1. Bürgermeister 1. Bürgermeister
5. INKRAFTTRETEN Der Gemeinderat hat die Genehmigung am 20.05.1994 zur Kenntnis genommen und der Auflage zugestimmt und damit die redaktionelle Ergänzung/Änderung beschlossen. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27.5.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Siegel	den 27. 5. 1994 Brunhierl gez. 1. Bürgermeister 1. Bürgermeister

Ingenieurbüro Sehlhoff
Stadt - und Regionalplanung GbR
Wieland - Sehlhoff

	Datum	Name
bearb.	04.02.1993	Wieland
gez.	— " —	Rosenberger
geseh.	— " —	Wieland
geänd	28.07.1993	Rosenberger
geänd	01.10.1993	Müller
	28.01.1994	[illegible]