Gemeinde Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan Am Talweg, Niederneuching

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-21 Bearb.: Ang/Bu

Plandatum 11.06.2002

05.11.2002

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



## A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WA**

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO -festgesetzt. Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 100

höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. 100 am).

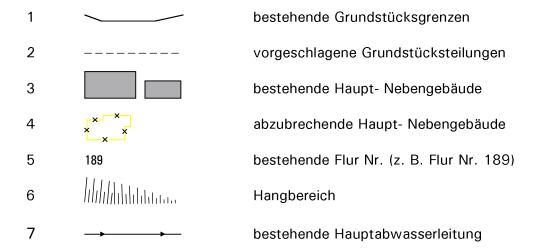
Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs.4 BauNVO um mehr als 50%, entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Ausweisungen von Garagen, Carports, Stellplätzen und deren Zufahrten überschritten werden.

- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 ———— Baugrenze
- 4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.3 E + D zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen ist
- 4.4 II zwei Vollgeschosse zulässig
- 4.5 Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit E+D maximal 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max.6,20 m betragen.
- 4,6 Die Wandhöhe wird straßenseitig gemessen vom Erdgeschoss- Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4.7 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden darf maximal 0,30 m über der Straßenoberkante der neu zu errichtenden Straße, in Straßenmitte gemessen, liegen.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Es ist Satteldach zulässig
- 5.2 einzuhaltende Hauptfirstrichtung

- 5.3 Die Dachneigung darf bei Gebäuden mit E+D 35° 40° betragen.
- 5.4 Die Dachneigung darf bei zweigeschossigen Gebäuden 25° 30° betragen.
- 5.5 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- 5.6 Die lichte Breite der Gauben darf max. 1,50 m betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m, zum Ortgang mind. 2,50 m betragen.
- 5.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.7 Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Pfannen zulässig.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1 Fläche für Garagen und Carports
- 6.2 Fläche für Stellplätze
- Garagenbauraum. Garagen, Stellplätze und Carports dürfen nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden, wobei sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching richtet.
- 6.4 Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen und interne Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen (weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, u.s.w.) zu erstellen.
- 7 Verkehr
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3 unversiegelter Randsstreifen, auszubilden z.B als weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decke
- 7.4 Stützmauer
- 8 Grünfläche
- 8.1 private Grünfläche
- 8.2 bestehende, zu erhaltende Bäume/ Baumgruppen
- 8.3 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den bestehenden Bäumen, ein Baum heimischer Art zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

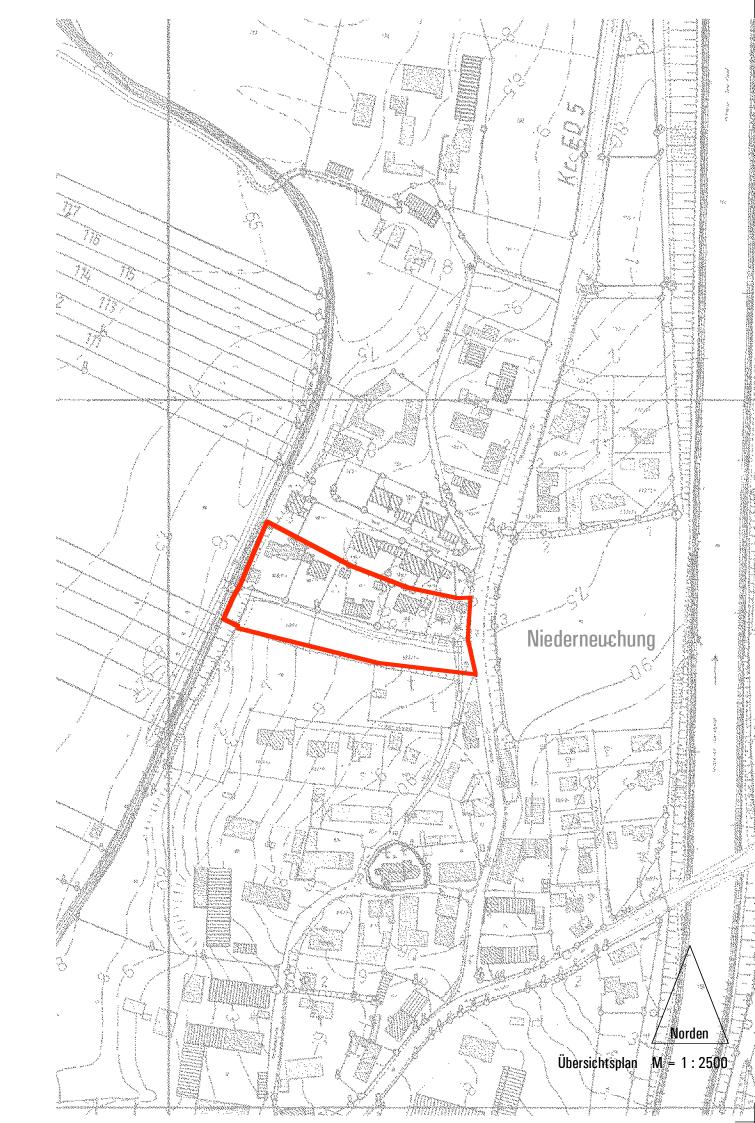
- 9. Maßangabe
- 9.1 +3,5 Maßangabe in Meter (z.B.3,5 m)
- 10 Immissionsschutz
- 10.1 Bei Änderung oder Neuerrichtung von Wohnhäusern auf den beiden östlichen Grundstücken des Planungsgebiets ist die Grundrissgestaltung schalltechnisch zu optimieren, so dass in sämtlichen Schlaf- und Wohnräumen die Belüftung über Fenster an der Westfassade möglich ist.
- 10.2 Sind für die Belüftung erforderliche Fenster in Schlaf- und Wohnräumen nur an der Süd- bzw. Nordfassade möglich, so sind teilverglaste Balkone vorzulagern. Diese sind zumindest im Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden.
- 10.3 Falls die vorgenannten Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer nicht realisiert werden können, ist der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 nach VDI 2719 i.V. m. der DIN 4109 sowie Schalldämm Lüftern erforderlich.

## B Hinweise



Photovoltaikanlagen in der Dachfläche sind bis zu einer Fläche von 9 qm zulässig.

Kartengrundlage:	digitale Kartengrundlage Maßstab 1:1000 sowie die Grundlagenvermessung des Ingenieurbüros Dipl. Ing. (FH) B. Krondoerfer vom 26.09.2000
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszu- gleichen.
Planfertiger:	München, den
	(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Neuching, den
	(Hans Peis, Erster Bürgermeister)



## Verfahrensvermerke

(Siegel)

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05.09.2000 gefasst und am 15.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.08.2000 hat in der Zeit vom 21.05.2001 bis 05.06.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.06.2002 hat in der Zeit vom 15.07.2002 bis 19.08.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 11.06.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.06.2002 hat in der Zeit vom 15.07.2002 bis 19.06.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 05.11.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.11.2002 hat in der Zeit vom 18.11.2002 bis 20.12.2002 stattgefunden (§3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.2002 wurde vom Gemeinderat am 14.01.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

		Oberneuching, den 15.01.2003
	(Siegel)	(Hans Peis, Erster Bürgermeister)
2.	erfolgte am 24.01.2003, 215 BauGB sowie auf die	achung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.2002 in Kraft
		Oberneuching, den 14.01.2003

(Hans Peis, Erster Bürgermeister)