Gemeinde	**Neuching** Lkr. Erding
Bebauungsplan	1.Änderung Am Talweg, Niederneuching
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-21b Bearb.: Ang
Plandatum	25.09.2007 15.07.2008

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.

Forellenweg
Talweg
Friedhofweg
WA
GR 100
E+D
St
St
184
183
183/1
186/7
186
186/5
186/6
186/4
186/11
186/8
186/9
186/10
186/2
194
188/1
188/2
188
188/3
188/4
189
189/1
190
190/3
194/4
194/2
191/4
191/3
191/2
191
191/1
193
131/4
131/5
85
87
82
81
93
70m
70m
N
1 = 1:1000

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Am Talweg, Niederneuching in der Fassung vom 05.11.2002.

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 qm).
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 Die Wandhöhe darf maximal 4,50 m betragen.

4,5 Die Wandhöhe wird straßenseitig gemessen vom Erdgeschoss- Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.6 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 35° - 40° betragen.

5.4 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.

5.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.6 Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Pfannen zulässig.

6 Stellplätze

6.1 St Fläche für Stellplätze

6.2 Stellplätze dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen errichtet werden, wobei sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching richtet.

6.4 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 70m Sichtdreieck

7.5 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8 Grünfläche

8.1 private Grünfläche

8.2 bestehende, zu erhaltende Bäume/ Baumgruppen

8.3 zu pflanzende Bäume

8.4 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den bestehenden Bäumen, ein Baum heimischer Art zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Ausgewiesene zu pflanzende Bäume sind darauf anzurechnen.

10 Immissionsschutz

10.1 Die Grundrissgestaltung ist 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. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes sind mind. die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach Tab. 8 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau" zu erfüllen. An der Ostfassade ist der Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen.

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 vorgeschlagene Grundstücksteilungen

3 bestehende Haupt- Nebengebäude

4 abzubrechende Haupt- Nebengebäude

5 189/1 bestehende Flur Nr. (z. B. Flur Nr. 189/1)

6 Hangbereich

7 bestehende Hauptabwasserleitung

8 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 auszugleichen.
Planfertiger:	München, den .... (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Neuching, den .... (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

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

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

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

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

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

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

   Oberneuching, den .....

   .....

   (Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Oberneuching, den 14.01.2003

   .....

   (Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister)