Gemeinde

Neuching
Lkr. Erding

Bebauungsplan

Am Talweg
2.Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

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

Plandatum

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zudem existiert der rechtkräftige Bebauungsplan „Am Talweg“, in dem der Änderungsbereich auch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2011 wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung für die Grundstücke Flur Nrn. 189/4 und 189/5 beauftragt.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Für die Bebauung wurde, entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan und entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Statt des zweigeschossigen Doppelhauses werden nun, in der Bebauungsplan-Änderung, zwei Einzelhäuser festgesetzt. Das Maß der Nutzung bleibt dennoch in etwa gleich, da nun die Grundfläche von derzeit 80 qm je Doppelhaushälfte auf nun 100 qm je Einzelhaus erhöht wird. Die Geschossigkeit wird jedoch herabgesetzt. Derzeit waren zwei Vollgeschosse zulässig mit einer Wandhöhe von 6,20 m, jetzt ist, entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung, nur noch ein Gebäude mit E + D und einer Wandhöhe von 4,50 m zulässig. Das Dachgeschoss kann, durch die zulässige Dachneigung von 35° - 40° sowie durch die Zulässigkeit von Dachgauben auch ein Vollgeschoss werden, jedoch treten, ortsplanerisch gesehen, die Gebäude nicht mehr so wuchtig in Erscheinung und gleichen sich damit an die Umgebungsbebauung an.
Garagen sind nun in festgesetzten Flächen, in einem Abstand von 5 m zur Straße zulässig.
Ansonsten bleiben die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans beibehalten.

Gemeinde: Neuching, den .....

.....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)