Gemeinde	**Neuching** Lkr. Erding
Bebauungsplan	Weidenweg
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-29 Bearb.: Ang
Plandatum	06.07.2010 21.09.2010 22.03.2011

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§2, 9, 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen durch Text

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Grundfläche

2 Art der Nutzung

2.1 Das Bauland wird gemäß § 4 BauNVO -Baunutzungsverordnung- als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Maß der Nutzung

3.1 GR 150 höchstzulässige Grundfläche in qm (z.B. 150 qm). Die Grundfläche darf ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch die Fläche für Balkonen, Terrassen und Wintergärten um 10 % überschritten werden.

3.2 II höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II Vollgeschosse).

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 1 Wohneinheiten bei einem Vollgeschoss und maximal 2 Wohneinheiten bei zwei Vollgeschossen je Wohngebäude zulässig.

4.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

5 Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baulands zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Die Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,20 m, bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,50 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von Straßenoberkante in Straßenmitte Weidenweg) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 0,60 m und die Oberkante Fußboden Garage/Carport max. 0,30 m über Straßenmitte liegen.

6.3 Es wird Satteldach festgesetzt wobei die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

6.4 Die Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit 25° - 30°, bei eingeschossigen Gebäuden von 25° - 40° festgesetzt.

675/1
674/1
GR 150
GR 150
74
674/3
GR 150
5,0m
674/3
GR 160
674/4
674/2 GR 150
GR 200
674/2
I WH 4,50
II WH 6,20
25°-40°
25°-30°
673/4
GR 150
GR 180
10m
673
673
GR 150
673/4
GR 250
673/3
460/3
731/2
14
458/1
7
458
729/3
12
743/2
743/3
744
10e
10d
10c
743/4
10b
743
743/1
743/5
10a
743/6
10
743/7
8
742
5
741/2
460/4
731
Weidenweg
12
14
6
Birkenstraße
7
8a
741/1
3
NORDEN
8
M = 1:1000
0
10
20
30
40
50m

6.5 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Dachgauben sind mit einer Breite von maximal 1,60 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,00 m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen. Anstelle von zwei Dachgauben ist bei einer Wandhöhe von 4,50 m auch ein Zwerchgiebel über max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

7 Garagen, Carports und Stellplätze

7.1 Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching innerhalb des Baulands nachzuweisen.

7.2 Garagen und Carports sind mit Satteldach und einer Dachneigung bis maximal der Dachneigung des Wohngebäudes zulässig. Ausnahmsweise sind bei Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer zulässig.

7.3 Die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (Wassergebundenen Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) zu erstellen.

8 Grünordnung

8.1 private Grünfläche - Ortsrandeingrünung

8.2 Baum, Bestand, zu erhalten

8.3 Obstbaum, neu zu pflanzen.
Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

8.4 Die private Grünfläche ist mit Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten als Streuobstwiese zu bepflanzen.

8.5 Je Baugrundstück ist zusätzlich zu den Obstbäumen der privaten Grünfläche mindestens ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen.

8.6 Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern u.g. Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

8.7 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume	Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum lokaltypischer Sorten	Hochstamm, 3xv, StU 12-14

Sträucher	Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

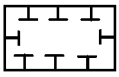
Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster zu pflanzen. Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind unzulässig.

8.8 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die bestehenden und die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8.9 Aufschüttungen (z.B. für Terrassen) des natürlichen Geländes sind nur bis maximal auf Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig.

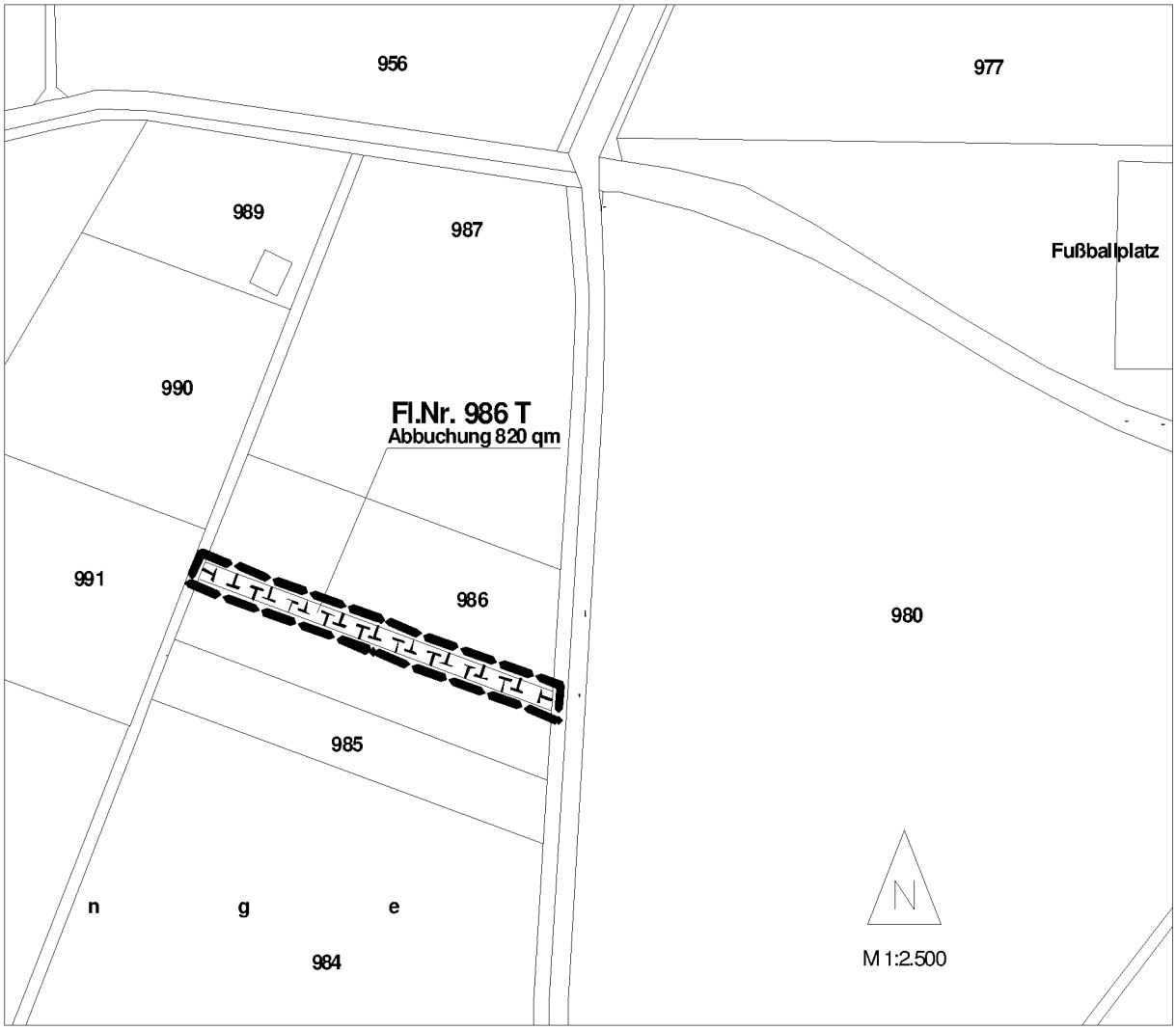
8.10 Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

9.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 820 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 986 Gemarkung Oberneuching (gemeindliche, in 2003 umgesetzte Ökokontofläche) als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt und abgebucht.

9.3 Lageplan Ausgleichsfläche M 1:2.500



B Hinweise

1 ———— bestehende Grundstücksgrenzen

2 674/3 bestehende Flur Nummer (z.B. Flur Nr. 674/3)

3 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

4 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde- unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen hat..“

5. Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

Verwendete Planunterlagen:	digitalisierte Kartengrundlage
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

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 am18.05.2010 gefasst und am 11.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.07.2010 hat in der Zeit vom .16.08.2010 bis 30.08.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 06.07.2010 hat mit Schreiben vom 16.08.2010 bis 30.08.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 21.08.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.09.2010 hat in der Zeit vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.03.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.03.2011 hat in der Zeit vom 18.04.2011 bis 19.05.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2011 wurde vom Gemeinderat am 31.05.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Neuching, den.....

   .....

   (Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 01.07.2011; 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 22.03.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Neuching, den.....

   .....

   (Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister)