Gemeinde Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan Flur Nr. 51, Niederneuching

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-36 Bearb.: Ang, Baz

Plandatum 24.03.2015

28.07.2015 und 19.08.2015

24.11.2015

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund § 2, 9, 10 und § 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Α	Festsetzungen		
1	Geltungsbereich		
1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
1.2	••••	Abgrenzung unterschiedlicher Geländehöhen	
2	Art der baulichen Nutzung		
	Es wird Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 sind unzulässig.		
3	Maß der baulichen Nutzung		
3.1	GR 160	höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter z.B. 160 qm.	
3.2	Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVC durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,6 bezogen auf den Geltungsbereich überschritten werden.		
3.3	Die höchstzulässige Grundfläche darf zusätzlich durch Balkone und Terrassen un 10 % überschritten werden.		
3.4	Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vor festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.		
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche		
4.1		Baugrenze	
4.2	LW	landwirtschaftlich genutztes Gebäude	
4.3	6 WE	Anzahl der Wohnungen z.B. 6 WE	
4.4	Die Geltung des Art. 6 angeordnet.	Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird	
4.5	479.70ü.NN	festgesetzte Geländeoberkante über NN. Z.B. 479,70 ü.NN	
5	Bauliche Gestaltung		

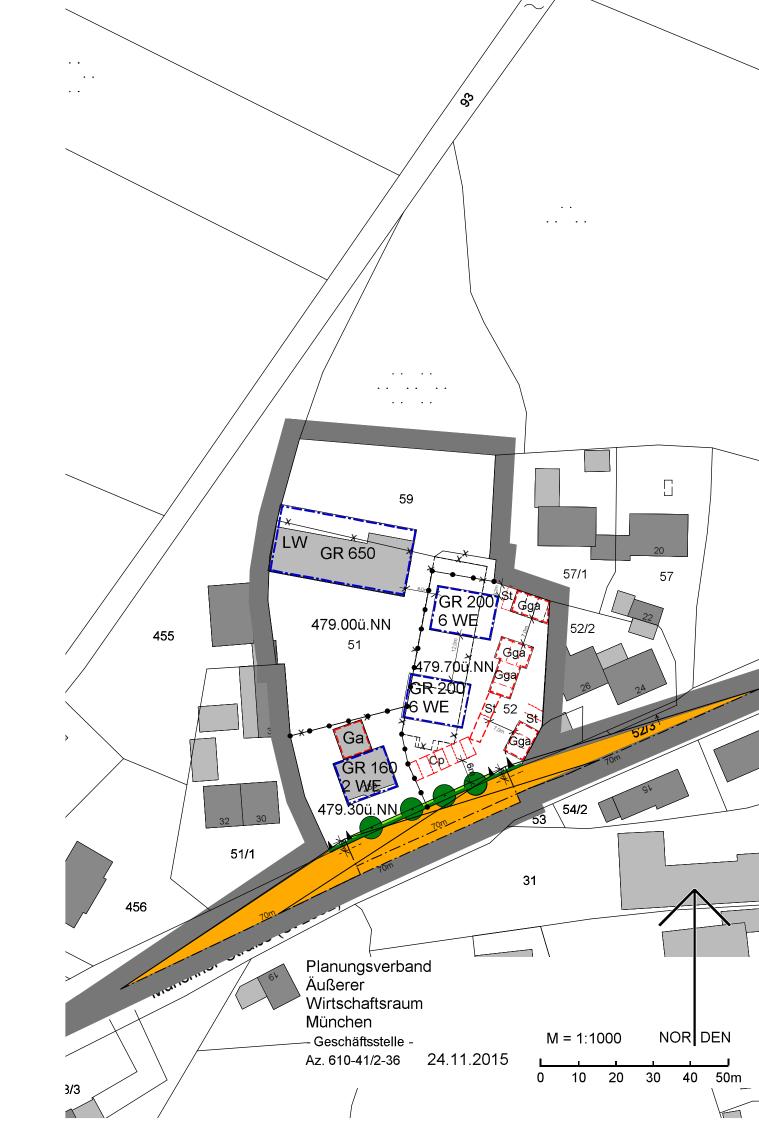
bäude verlaufen.

5.1

5.2 Für das landwirtschaftlich genutzte Gebäude ist nur Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Hier darf der First auch außermittig liegen.

Für den Wohnungsbau ist nur Satteldach mit mittigem First und einer Dachneigung von max. 35° zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite der Ge-

5.3 Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren sind erst ab einer Dachneigung von 30°



zulässig wobei die Breite der Gauben und der Wiederkehren zusammen max. 1/2 der Fassadenlänge betragen darf. Der First der Gauben bzw. Wiederkehren muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen. Die Wandhöhe darf im Bereich der Zwerchgiebel und Wiederkehren max. 8.00 m betragen.

- 5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.5 Als Dachdeckung sind naturrote sowie rotbraune oder anthrazit farbige Pfannen zulässig.
- 6. Verkehr, Garagen und Stellplätze

6.1		öffentliche Verkehrsfläche
6.2		Straßenbegrenzungslinie
6.3	Ga/Cp	Fläche für Garagen/Carports
6.4	\$t	Fläche für Stellplätze
6.5	AA	Zufahrtsbereich

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune, Müllhäuschen, Wälle, 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 anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Sichtdreieck 3 m x 70 m

- 6.8 Pro Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig.
- 6.9 Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Für Garagen/Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal der Neigung des Hauptgebäudes sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.10 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. Grünfläche

6.6

- 7.1 zu pflanzender Baum
- 7.2 private Grünfläche
- 7.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum, heimischer Art

zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Hecken und Sichtschutzpflanzen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

В	Hinweise	
1		bestehende Grundstücksgrenzen
2	51	bestehende Flur Nr. (z. B. Flur Nr. 51)
3	_ X X	aufzuhebende Grundstücksgrenze
4		vorhandene Haupt/Nebengebäude
5	* *	abzubrechendes Haupt/Nebengebäude

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

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

- Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.
- 8 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Da die Wasserleitung durch das südliche Geragengebäude überbaut wird, ist im Zuge der Ausführung in Abstimmung mit dem Wasserversorger eine technisch sinnvolle Lösung herzustellen. Die erforderlichen Mindestabstände zu Versorgungsleitungen von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht

werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen

- Die Ausgestaltung und die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching in der aktuellen Fassung.
- 11 Photovoltaikanlagen in der Dachfläche sind zulässig.
- Im Abstand bis 25 m zur Straßenmitte der Staatsstraße St 2082 ist eine Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, ab einem Abstand ab 25 m zur Straßenmitte der Staatsstraße St 2082 ist eine Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109 maßgeblich.
- Bei immissionsrelevanten Nutzungen des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (LW) ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass an den benachbarten Räumen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.
- 14 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§44 Abs.1 BNatSchG), so bedarf es einer besonderen Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Fall erforderlich
- Vor dem geplanten Abriss ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich im Gebäude keine Fledermäuse mehr befinden, die durch den Abriss verletzt oder getötet werden könnten. Ggf. sind weitere Maßnahmen zum Schutz von Individuen erforderlich.
- Durch die Lage im Randbereich des Erdinger Mooses ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Errichtung unterkellerter Gebäude macht voraussichtlich eine Bauwasserhaltung notwendig. Ein entsprechender Antrag ist vom Bauherrn rechtzeitig beim Landratsamt Erding zu stellen.
- 17 Niederschlagsbedingt sind erhebliche Grundwasseranstiege möglich. Der maßgebliche höchste Grundwasserstand sollte durch ein Baugrundgutachten ermittelt werden, ansonsten sind Keller einschließlich der Lichtschächte bis auf Höhe des natürlichen Geländes wasserdicht aufzuführen.
- Bei der Pflanzung der Bäume ist dauerhaft darauf zu achten, dass das Lichtraumprofil der St 2082 freigehalten wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehres, unter Berücksichtigung der RASt 06).
- Im Einmündungsbereich der Zufahrt sollt auf eine Länge von mindestens 10 m die Längsneigung 2,5% nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Zufahrten müssen noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Entwässerung der Zufahrten muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St2082 zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Kartengrundlage:	DFK M 1:1.000 © LVG Bayern
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszuglei- chen.
Planfertiger:	München, den
	(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Neuching, den
	(Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neuching am 21.10.2014 gefasst und am 03.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2015 hat in der Zeit vom 13.04.2015 bis einschl. 13.05.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.07.2015 und am 19.08.2015 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.08.2015 hat in der Zeit vom 07.09.2015 bis einschl. 07.10.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2015. wurde vom Gemeinderat am 24.11.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

	Neuching, den 24.11.2015
(Siegel)	Hans Peis, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 04.12.2015 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 24.11.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

	Neuching, den 04.12.2015	
(Siegel)	Hans Peis, Erster Bürgermeister	•