| | |
|---|---|
| Gemeinde | Neuching<br>Lkr. Erding |
| Bebauungsplan | Flur Nr. 113, Oberneuching |
| Planfertiger | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München<br><br>Az.: 610-41/2-40 Bearb.: Ang |
| Plandatum | 09.11.2015<br>26.01.2016 |

# Begründung

# A Städtebauliche Begründung

## 1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat Neuching hat am 23.06.2015 beschlossen für die Grundstück Flur Nr. 113 Gemarkung Oberneuching, einen Bebauungsplan aufzustellen um die innerörtliche Nachverdichtung entsprechend dem im gemeindlichen Rahmenplan festgelegtem Maß zu regeln.

Der Eigentümer plant zusätzlich zu dem bestehenden Wohnhaus auf Flur Nr. 113 noch ein zusätzliches Mehrfamilienhaus sowie ein Doppelhaus zu errichten. Ein Teilbereich der bestehenden Scheune im Osten soll abgerissen werden, ansonsten sollen aber die noch landwirtschaftlich genutzten Nebenanlagen beibehalten werden.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt. Zudem handelt es sich um ein bebautes Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die zu überplanende Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen.

## 3 Inhalt des Bebauungsplans

Das ca. 3700 qm große Planungsgebiet liegt im Ortskern von Oberneuching, westlich der St .Martin-Straße, östlich der Tassilostraße und nördlich des Wagnerwegs.

Für das Planungsgebiet wird, entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Dorfgebiet festgesetzt. Der Eigentümer von Flur Nr. 113 betreibt noch Nebenerwerbslandwirtschaft jedoch ohne Viehhaltung. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Geplant ist, zusätzlich zum Bestand mit 3 Wohneinheiten, die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten sowie ein Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit mit den dazugehörenden Stellplätzen.

Die landwirtschaftliche Nutzung soll beibehalten bleiben, die bestehende Scheune dient als Unterstellplatz der für die Felderbewirtschaftung erforderlichen Fahrzeuge sowie als Lagerfläche für landwirtschaftliche Produkte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche und die Wandhöhe definiert. Die höchstzulässige Grundfläche wird für jeden Bauraum gesondert festgesetzt. Die geplanten Kubaturen entsprechen der umgebenden Bebauung.

Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um 10 % überschritten werden. Zudem dürfen auch die Baugrenzen durch Balkone und Terrassen, die zusammen max. 1/3 der Fassadenlänge betragen dürfen, um 2m überschritten werden.

Zusätzlich darf die höchstzulässige Grundfläche auch noch durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO durch Garagen/Carports, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden. Diese Überschreitung wird notwendig, da hier auch die landwirtschaftlich genutzten Fahrzeuge untergebracht werden müssen.

Die Hauptgebäude können zweigeschossig mit einer Wandhöhe von 6,50 m errichtet werden. Es sind entsprechend der Umgebungsbebauung für die Wohnhäuser nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig. Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen zusammen maximal 1/3 der Fassadenlänge betragen und der First der Gauben bzw. der 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. Dacheinschnitte sind unzulässig. Für das landwirtschaftliche Gebäude ist außermittiger First zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden, Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° sowie Pultdächer mit max. 10° Dachneigung oder begrünte Flachdächer zulässig.

Um die versiegelten Flächen und damit den Eingriff zu minimieren müssen Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen aus wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke oder Rasengittersteinen erstellt werden.

Da die Wagnerstraße von Südost nach Nordost ansteigt, das Grundstück Flur Nr. 113 aber erhöht liegt, werden hier Zufahrtsverbote eingetragen um zu starke Böschungen zu vermeiden.

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. Da das Planungsgebiet bisher keinen ortsbildprägenden Baumbestand hat werden die Festsetzungen als Minderung des Eingriffs angesehen.

Neuching, den,.....

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