Gemeinde **Neuching**
Lkr. Erding

Bebauungsplan Sondergebiet - Landwirtschaft / Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energieträger

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-38 Bearb.: Angerer, Dörr

Plandatum 25.10.2016
07.03.2017
20.06.2017

Satzung

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 10 und insbesondere § 12 Baugesetzbuch–BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art und Maß der Nutzung

2.1 SO — Sondergebiet – Landwirtschaft / Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energieträger

2.2 Zulässig sind:
- ein Betriebsleiterwohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie die dazugehörigen 4 Garagen
- ein Lagergebäude/Werkstatt
- eine Maschinenhalle
- eine Lagerhalle für Getreide
- eine Lagerhalle für getrocknete Schüttgüter sowie Trocknungshalle
- zwei Erdlager
- ein Fermenter
- zwei Nachfermenter
- zwei Dosierer
- Betriebsgebäude
- zwei Fahrsilos
- Vorgrube und Fassfüllplatz

2.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 1200 — höchstzulässige Grundfläche z.B. 1200 qm.

3.2 WH 7,00 — höchstzulässige Wandhöhe z.B. 7,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4 Baugrenzen

4.1 Baugrenze für bauliche Anlagen, z. B. Gebäude

4.2 nur als Dachüberstand mit giebelseitig 4 m breiten Windschutzwänden zulässig

4.3 Begrenzung von befestigten Flächen für die Ablagerung von Biomasse und Substrat

4.4 Fläche für Nebenanlagen – Garage

5 Bauliche Gestaltung

5.1 SD — Es ist nur Satteldach zulässig

5.2 DN 20° — höchstzulässige Dachneigung, z.B. 20°

6 Verkehr

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Sichtdreieck 3 m x 200 m

6.4 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.

7 Grünordnung

7.1 zu erhaltender Baum

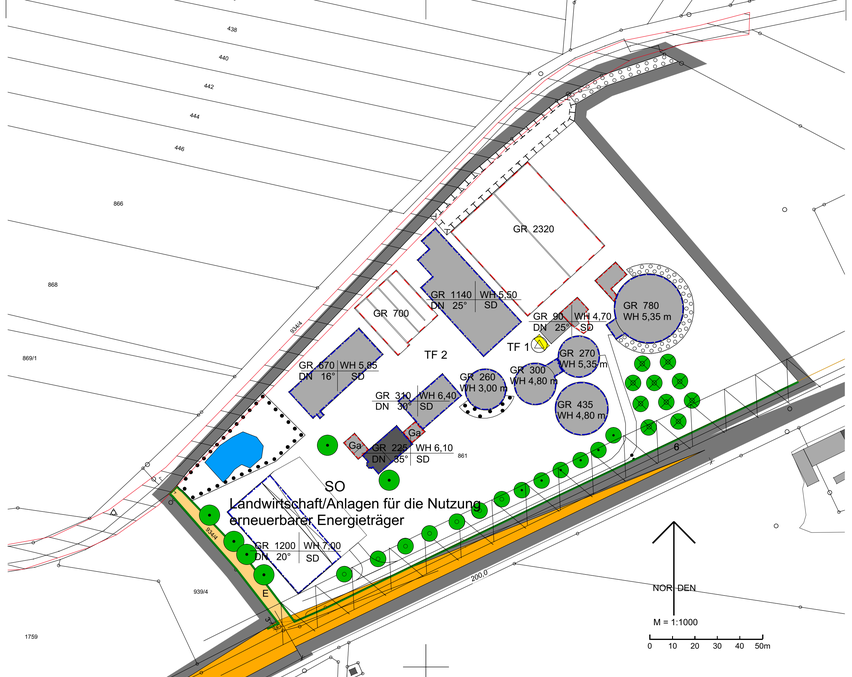
7.2 zu pflanzender heimischer Laubbaum als z.B Birken

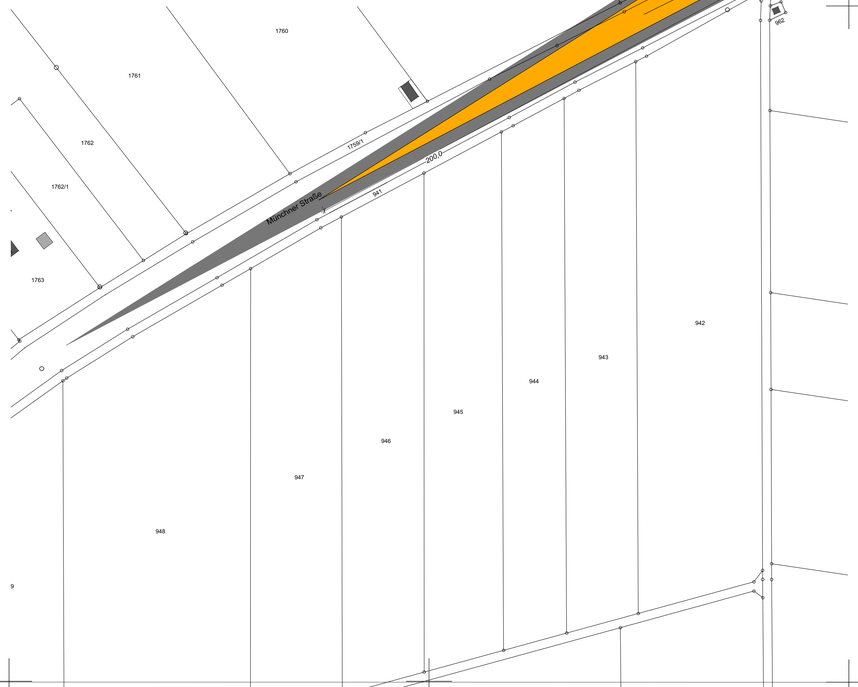
7.3 zu pflanzender Obstbaum aus Hochstämmen lokaltypischer Sorten

7.4 Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, soweit die Funktion der Eingrünung der Bauflächen erhalten bleibt.

7.5 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

7.6 Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Umgrenzung sind entlang der Dorfen zwei Reihen standortheimischer Sträucher im Abstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Um den Fermenter sind Bäume zu pflanzen.





Gemäß Immissionsschutzrechtlicher Genehmigung vom 21.09.2010 (Az.: 33/1712/1722 23/09) sind folgende Gehölze zu verwenden:
Sträucher: Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Heckenkirsche, Hartriegel, Salweide, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Gemeiner Liguster, Wolliger Schneeball, Faulbaum.
Bäume: Stiel-Eiche, Rot-Buche, Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Eberesche, Sand-Birke, Hainbuche, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Winter-Linde

7.7 Wasserfläche

7.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortheimischer Sträucher mind. in der Pflanzqualität vStr, 8 Tr, 60 – 100 im Abstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Die Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der geplanten Trockungshalle herzustellen. Sie darf nicht dauerhaft eingefriedet werden. Aufschüttungen zum Zweck einer Umwallung sind auch im Bereich der Ausgleichsfläche bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

8 Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

Im Plangebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 1 1 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691 geregelt.) Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A. 1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m^2]		
Teilfläche (TF) des Plangebiets mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
TF I: SEK- 13.350m^2	67	52
TF 2: SEK - I 6.770 m^2	61	46

SEK: ..... Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche

An den Immissionsorten nördlich der Münchner Straße (v. a. Wohnhaus "Münchner Straße 38b" auf Grundstück Fl. Nrn. 861/2 und Wohnhaus "Münchner Straße 38a" auf Grundstück Fl.Nrn. 861/1 der Gemarkung Oberneuching), die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching als Mischgebiet dargestellt sind, gelten tags und nachts um 3 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

9 Versorgungsfläche

Trafostation

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 934/4 — Flurstücknummer (z. B. 934/4)

3 bestehende Haupt/Nebengebäude

4 E — Eigentümerweg

5 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.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

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.

6 Die neu zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.

7 Die Entwicklung des Gehölzsaums am Ufer der Dorfen ist mit dem WWA München, das zur Unterhaltung der Dorfen (Gewässer 2. Ordnung) verpflichtet ist, abzustimmen.

8 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.

9 In künftigen Genehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Landratsamtes Erding der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente zu erbringen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte i.S.v. Nr. A. 1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691 errechnen.

10 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

11 Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der St 2082 errichtet werden.

12 Über das Trinkwassernetz wird vom Wasserzweckverband am nächst gelegenen Hydranten auf Höhe des Grundstückes an der gegenüberliegenden Straßenseite eine Löschwassermenge von 48 m³/h sichergestellt, die durch eine Messung vom Dezember 2016 belegt wurde. Die weiteren notwendigen 48 m³/h können in ausreichender Menge der Dorfen entnommen werden. Hier ist eine von Feuerwehrfahrzeugen anfahrbare Saugstelle am Bach vorbehaltlich der Stellungnahme des WWA einzurichten. Ggf. ist eine Anstaumöglichkeit vorzuhalten. Dies ist im späteren Bauantrag nachzuweisen.

C nachrichtliche Übernahme

1 amtlich kartiertes Biotop Nr. 7736-1018-003

2 Anbauverbotszone 17 m vom Straßenrand

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 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 19.05.2015 gefasst und am 04.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2016 hat in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschl. 14.12.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2016 hat in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschl. 14.12.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.05.2017 bis einschl. 04.06.2017 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 07.03.2017 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 hat in der Zeit vom 01.05.2017 bis einschl. 04.06.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2017 wurde vom Gemeinderat am 20.06.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 30.06.2017; 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 20.06.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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