

Gemeinde

Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan

3. Änderung „Am Talweg“, Niederneuching

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Becker-Nickels

QS: Geßl

Aktenzeichen

NEC 2-55

Plandatum

20.09.2022 (Satzungsbeschluss)
05.07.2022 (Entwurf II)
15.02.2022 (Entwurf I)

Satzung

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Talweg“, in Kraft getreten am 24.01.2003, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Bauweise

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2.2 **3 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 3 Wohnungen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,32 festgesetzt.
- 3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Wintergärten, Terrassen und Balkone insgesamt max. um 10% überschritten werden.
Wintergärten dürfen nur bis zu einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,50 m errichtet werden und sind als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 3.4 Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.5 Die Wandhöhe darf max. 6,20 m betragen. Die Wandhöhe wird straßenseitig (Talweg) gemessen vom Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.6 Die Firsthöhe darf max. 9,70 m betragen. Die Firsthöhe wird straßenseitig (Talweg) gemessen vom Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.7 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden darf max. 0,30 m über der Straßenoberkante, in der Straßenmitte gemessen, liegen.

- 3.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Dies gilt für untergeordnete Lichtgräben am Gebäude und soweit Aufschüttungen oder Abgrabungen zu Anpassung von Geländeversprüngen auf dem Baugrundstück oder zu den Nachbargrundstücken erforderlich sind. Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu tangieren.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- 4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.1.2  nur Doppelhäuser zulässig
- 4.1.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2  Baugrenze

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber in der privaten Grünfläche zulässig.

- 5.2 Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Tiefgaragen sind unzulässig.
- 5.4 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotter) anzulegen.
- 5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von je 10 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
- 6.2 Die Dachneigung beträgt 25° - 40°.

- 6.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. In der Summe dürfen die Dachaufbauten pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,5 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 1,5 m betragen. Der Abstand der Zwerchgiebel zum Ortgang muss mind. 4 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot oder rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
- 6.6 Doppelhäuser und aneinandergebaute Garagen sind profilgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  unversiegelter Randstreifen auszubilden als Schotterrasen

8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche
- 8.2  bestehende zu erhaltende Bäume/Baumgruppen
- 8.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.4 Je angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nach zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können darauf angerechnet werden.

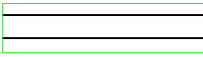
9 Immissionsschutz

- 9.1 Bei Änderung oder Neuerrichtung von Wohnhäusern auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 188/4 und 189/1 ist die Grundrissgestaltung schalltechnisch zu optimieren, so dass in sämtlichen Schlaf- und Wohnräumen die Belüftung über Fenster an der Westfassade möglich ist.
- 9.2 Sind für die Belüftung erforderliche Fenster in Schlaf- und Wohnräumen nur an der Süd-, Nord- oder Ostfassade möglich, so sind teilverglaste Balkone vorzulagern. Diese sind zumindest im Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden.
- 9.3 Falls die Maßnahmen gem. Festsetzungen 9.1 und 9.2 nicht oder nur teilweise realisiert werden können, sind mindestens die Anforderungen des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten. Im straßennahen Bereich (bis ca. 17 m) ergibt sich der Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7 der DIN 4109. Für Schlaf- und Kinderzimmer ohne Lüftungsmöglichkeit an der straßenabgewandten Seite ist der Einbau von Schalldämm-Lüftern bzw. einer fensterunabhängigen Belüftung erforderlich.

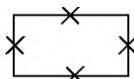
10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Biotop „Dorfen zwischen Niederneuching und Moosinning sowie Röhricht an einem Dorfenzulauf“, Nr. 7737-1056-002
- 2  Freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 188 Flurstücksnummer, z.B. 188
- 3  bestehende Bebauung
- 4  abzubrechende Bebauung

- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 6  Bestehende Hauptwasserleitung
Im Bereich des Kanals ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 6,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 7 Auf die Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 8 Grünordnung
- 8.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 8.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 8.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 8.4 Bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen sind die Richtlinien nach RAL, RPS 2009 und RAST bzgl. der Mindestabstände zu beachten.
- 8.5 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist generell auf die Neuanlage von Bäumen an der ED 5 zu verzichten. Baumpflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 – Liegenschaftsverwaltung) abzustimmen.
- 8.6 Bei Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- 9 Artenschutz
- 9.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 10 Denkmalschutz
- 10.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 11 Altlasten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 12 Brandschutz
- 12.1 Bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge sind die Technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Für das Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.
- 12.2 Es wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen.

13 Immissionen

13.1 Durch die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertags auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching, St. Martin Straße 9, 85467 Neuching

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Neuching, den

.....
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 16.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu der geänderten Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 16.08.2022 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.09.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuching, den

(Siegel)

.....
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Neuching, den

(Siegel)

.....
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 30.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuching, den

(Siegel)

.....
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister