

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.

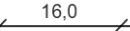
Immissionsschutz

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.

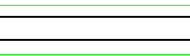
9.2 Sind für die Belüftung erforderliche Fenster in Schlaf- und Wohnräumen nur an der Süd-, Nord- oder Ostfassade möglich, so sind teilverglaste Balkone vorzulagern. Diese sind zumindest im Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden.

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

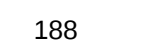
B Nachrichtliche Übernahmen

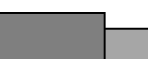
1  Biotop „Dorfen zwischen Niederneuchung und Moosinning sowie Röhricht an einem Dorfenzulauf“, Nr. 7737-1056-002

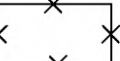
2  Freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  Flurstücksnummer, z.B. 188

3  bestehende Bebauung

4  abzubrechende Bebauung

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.	
5.	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

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

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

2.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,32 festgesetzt.

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.

3.5 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.

3.7 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden darf max. 0,30 m über der Straßenoberkante, in der Straßenmitte gemessen, liegen.

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.

6.6 Doppelhäuser und aneinandergebaute Garagen sind profilgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

7.1		Straßenbegrenzungslinie			
7.2		öffentliche Verkehrsfläche			
7.3		unversiegelter Randstreifen	auszubilden	als	

8.1		private Grünfläche				
8.2		bestehende	zu	erhaltende	Bäume/Baumgruppen	

8.4 Je angefangene 250 qm Baugrundstücksfäche ist ein standortgerechter heimischer Laubbäum 1-2. Wuchsrudion als Hochstamm 3-4 x verpflanzl. Stammumfäng 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefällene 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.

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-Ausgestellern kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.	
	• Deutsches Patent und Markenamt, Ausgestellte, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de • Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de • Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching, St. Martin Straße 9, 85467 Neuching	

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.

Neuchung, den

.....

(Siegel) Thomas Bartl, Erster Bürgermeister