Gemeinde **Neuching**
Lkr. Erding

Bebauungsplan 6. Änderung "Oberneuching Nordost"

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

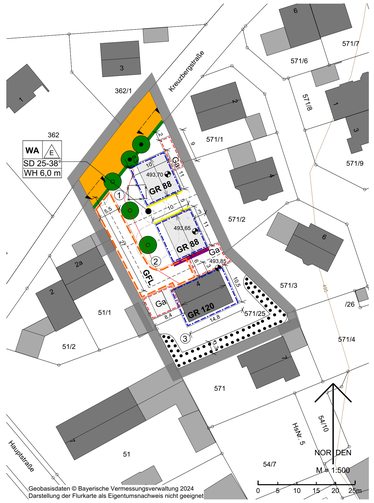
Bearbeitung Hagenauer, Geßl QS: ChS, Baz

Aktenzeichen NEC 2-57

Plandatum 19.11.2024 (Satzungsbeschluss)
13.08.2024 (Entwurf)

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.



4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.3 Baugrenze

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 m und bis zu einer Fläche von 12,0 m² überschritten werden.

4.5 Für die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend vom Bauordnungsrecht festgesetzt:

4.5.1 für die so markierten Fassaden (F1) 0,27 H

4.5.2 für die so markierten Fassade (F2) 0,33 H

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Ga Fläche für Garagen und Carports

Garagen/Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den Flächen für Garagen und Carports nach 5.1 zulässig. Die Gesamtfläche für Garagen und Carports darf je Einzelgarage/-carport maximal 20 m² und je Doppelgarage/-carport maximal 40 m² betragen. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.

5.3 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotter) anzulegen.

5.4 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 10 m² je Einzelhaus 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 festgesetzte Hauptfirstrichtung

8.5 Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein stadtklimaverträglicher Laubbaum, entsprechend der Pflanzlisten, 1.-2. Wuchsordnung mindestens als Halbstamm 3-4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm und ein Strauch entsprechend der Pflanzliste 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 nachzupflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können darauf angerechnet werden.

8.6 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.7 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

9 Bemaßung

9.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 1 Parzellennummer

4 571/25 Flurstücksnummer, z.B. 571/25

5 4 bestehende Bebauung mit Hausnr., z.B. 4

6 abzubrechende Bebauung

7 495 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)), natürliches Gelände

8 bestehende Telekommunikationslinien

9 Auf die Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

11.2 Vor Umbauten, Gebäudeabrissen oder Gehölzentnahmen ist sicherzustellen, dass keine gesetzlich geschützten Arten vom Vorhaben betroffen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Häufig werden Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Winterquartier bzw. Wochenstube genutzt. Zudem sind Bäume mit Höhlungen sowie angebrachte Nistkästen auch im Winter potentielle Habitate für Fledermäuse. Für eine sachgerechte Bewertung ist eine Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist vor Umsetzung der Maßnahmen (mit dem Bauantrag, sofern vorhanden) der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden trotz Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, bedarf es einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

12 Immissionsschutz

12.1 Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

12.2 In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Betriebe. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

13 Denkmalschutz

13.1 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.

14 Erschließung

14.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

14.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwässerungsgebiets des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im Systembereich A (volles Mischsystem). Es darf sowohl häusliches Schmutzwasser, wie auch verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.

14.3 Bei der Nutzung von Betriebswasser aus anderen Wasserquellen als der öffentlichen Wasserversorgung, beispielsweise für die Toilettenspülung, ist der Abwasserzweckverband Erdinger Moos zu informieren.

16 Brandschutz

16.1 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.

16.2 Es wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" hingewiesen.

17 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Ausbubarbeiten 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.

18 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 VDIRichtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de
- Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching, St. Martin Straße 9, 85467 Neuching

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.08.2024 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 eingeholt.

4. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuching, den .....

.....
(Siegel) Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Neuching, den .....

.....
(Siegel) Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. 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 6. 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

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Oberneuching-Nordost i.d.F. vom 27.04.1992 einschließlich seiner rechtsverbindlichen Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 m²

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

3.2 **493,70** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 493,70 m ü. NHN

3.3 WH 6,0 maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,0 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zum Höhenbezugspunkt zulässig.

6.3 SD 25-38° Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 25° bis 38°.

6.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Dächer, die der Gewinnung von Solarenergie dienen (z.B. Solardachziegel oder Indach-Solarmodule) und begrünte Dachflächen.

6.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. In der Summe dürfen die Dachaufbauten und Zwerchgiebel pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2 m, der Abstand der Zwerchgiebel zum Ortgang muss mind. 3 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5.1 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.

7 Verkehrsflächen

7.1 Öffentlich Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Ein-/ Ausfahrtsbereich

Die Ein-/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

7.4 GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Parzellen 1, 2 und 3 zu belastende Flächen

7.5 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1 Zu fällender Baum

8.2 Zu pflanzender Baum

8.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Hecken

8.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

10 Grünordnung

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die Pflanzung folgender stadtklimaverträglicher Baumarten wird empfohlen:
Acer monspessulanum (französischer Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpurerle)
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Ginko biloba (Gingko)
Gleditsia triacanthos Skyline (Gleditsia)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Robinia pseudoacacia (gewöhnliche Robinie)
Tilia x euchlora (Krim-Linde)

11 Artenschutz

11.1 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.

14.4 Das betreffende Grundstück (Fl.-Nr.: 571/25) verfügt über einen Grundstücksanschluss, gilt somit als erschlossen und ist an die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Kreuzbergstraße angeschlossen.

14.5 Gemäß Art. 8 Abs. 2 Satz 4 der Entwässerungssatzung (EWS) hat jedes Grundstück nur einen Anspruch auf einen Grundstücksanschluss. Soweit eine Teilung des Grundstücks und/oder eine separate Erschließung der geplanten Gebäude im nördlichen Bereich angestrebt werden sollte, so wird empfohlen, im Vorfeld die Kosten und Zuständigkeiten für die abwassertechnische Erschließung mit dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos abzusprechen.

14.6 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist aus Gründen des Gewässerschutzes, zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und der Regenwasserverdunstung vordergründig anzustreben. Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen wird auf auf § 3 Abs. 1 NWFreiV verwiesen.

14.7 Regenwasserbenutzungsanlagen unterliegen der DIN 16941 Teil 1 und bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt (LRA) Erding; auch Brunnen zur Bewässerung des Gartens sind dem LRA Erding anzuzeigen.

15 Telekommunikationslinien

15.1 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, sind die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 5 Monate) vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

15.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von vorhandenen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024. 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