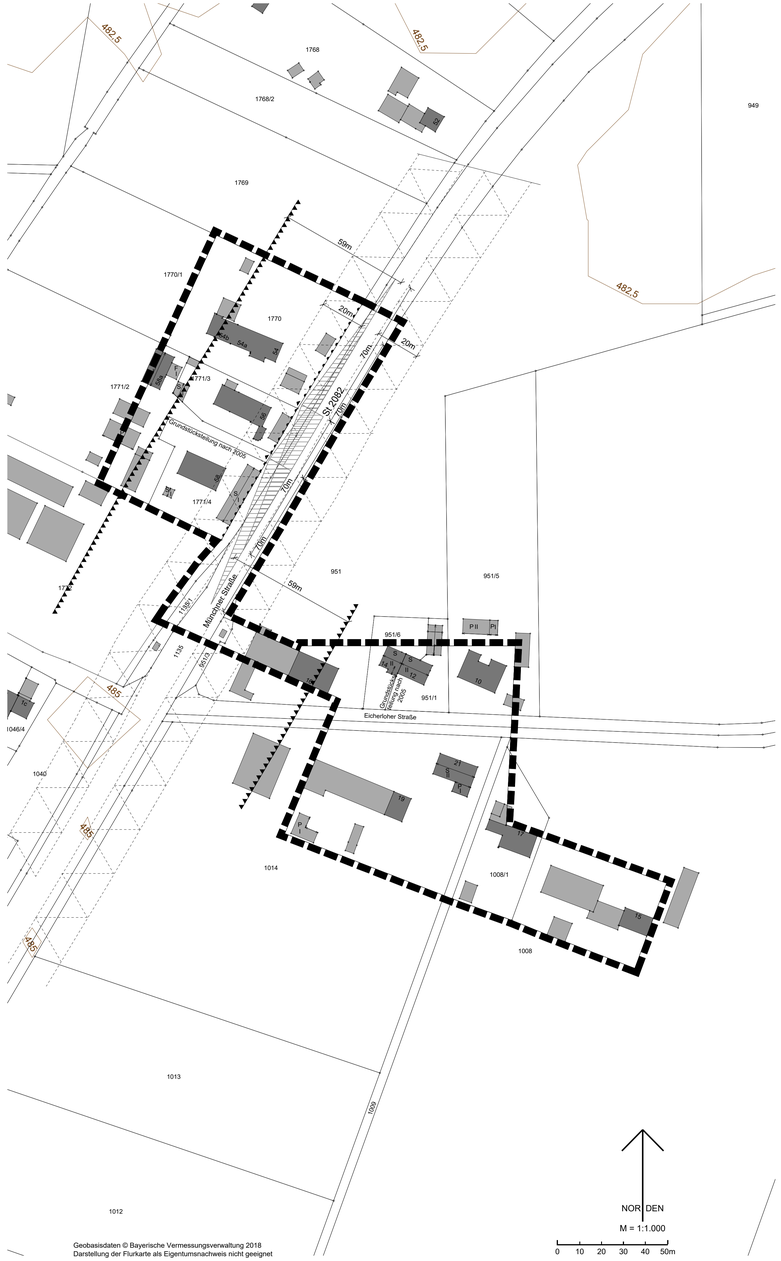
Gemeinde	**Neuching** Lkr. Erding
Außenbereichssatzung	Lüß, 2. Änderung

Planfertiger

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

Aktenzeichen NEC 2-46 Bearbeiter: Goetz, Specht

Plandatum 16.07.2019 (Satzungsbeschluss)
02.04.2019 (2. Entwurf)
27.11.2018 (Entwurf)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Präambel

§ 1 Die Außenbereichssatzung „Lüß" vom 14.09.1999, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.10.1999, sowie die 1. Änderung der Satzung vom 09.03.2005, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 13.05.2005 treten außer Kraft und werden durch vorliegende Außenbereichssatzung Lüß, 2. Änderung ersetzt.

§ 2 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Oberneuching, Gemeinde Neuching, Ortsteil Lüß werden gemäß der in der beigefügten Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Innerhalb der in 1.1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
  oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

B Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Verkehrsflächen und Erschließung

2.1 Ein- und Ausfahrt

Unmittelbare neue Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2082 sind nicht zulässig.

2.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

3. Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4. Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

5. Die zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Wand und Dachhaut und dem tiefsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürliches Gelände wird auf max. 6,2 m festgelegt.

6. Als maximale GR (Grundfläche) sind 170 qm pro Hauptgebäude zulässig. Für die Terrassenflächen sind weitere 20 qm zulässig.

7. Insgesamt darf eine GFZ von 0,3 nicht überschritten werden, wobei jeweils die sich im Umgriff der Satzung befindliche Fläche maßgebend ist.
Die Fläche von Garagen und Garagengeschossen innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche (GFZ) unberücksichtigt.

8. Je vollendete 300 qm Grundstücksfläche innerhalb des Umgriffs der Satzung ist 1 Wohneinheit zulässig.

9. Je Grundstück sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Durch eine Grundstücksteilung, die nach dem 13. Mai 2005 vollzogen wurde, wird nicht die Zulässigkeit von weiteren Wohneinheiten, als den in Summe 5 zulässigen, begründet.

C Nachrichtliche Übernahmen

1 Bauverbotszone entlang der St 2082, gemäß Art. 23 BayStrWG, mit einer Breite von 20 m

2 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder errichtet werden.

3 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, insbesondere zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. vor 6:00 Uhr zu rechnen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden oder in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.

D Hinweise

1. Niederschlagswasser
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen.

2. Altlasten
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, ist die untere Abfall /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V .m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Artenschutz
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vorgenommen werden. Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeiten ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind, z.B. durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldräumung. Die Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
Vor Abriss der Bestandsgebäude sind Erhebungen (insbesondere im Bereich der holzverschalten Scheunengebäude) im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen Verkehrsgeräusche)

Einschränkungen im Wohnungsbau sind durch die Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße St 2082 zu erwarten. In einem Bereich bis ca. 59 m Abstand von der Straßenmitte ist mit Außenlärmpegelbereich III zu rechnen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollten nicht an Fassaden zur Straße orientiert oder zur Straßen abgewandten Seite belüftet werden.
Die Außenbereichssatzung schafft kein unmittelbares Baurecht. Die konkret erforderlichen Anforderungen für die Schalldämmung sind im Rahmen des Bauantrags zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation wird eine architektonische Selbsthilfe mittels Grundrissorientierung empfohlen.

5. Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

6. 485 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 485 m ü NHN

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2018. 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 .....
	..... Erster Bürgermeister Hans Peis

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2018 die 2. Änderung der Außenbereichsatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 27.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.12.2018 bis 01.02.2019 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 27.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2018 bis 21.01.2019 beteiligt.

4. Der 2. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 02.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem 2. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 02.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 beteiligt.

6. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.07.2019 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 16.07.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuching, den 16.07.2019

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister Hans Peis

7. Ausgefertigt

Neuching, den 31.07.2019

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister Hans Peis

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 09.08.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 09.08.2019

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister Hans Peis