Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	1.Änderung Flur Nr. 31, Niederneuching

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 Nec 2-45 Bearbeiter: Ang
Plandatum	19.12.2017 05.06.2018

Satzung

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

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 31, Niederneuching in der Fassung vom 21.09.2014

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

Es wird Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt. Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 300 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter z.B. 300 qm.

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf zusätzlich durch Balkone um 10 % , für Terrassen um 20% überschritten werden.

3.4 Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Es sind nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal drei Wohneinheiten zulässig

4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es ist nur Satteldach mit mittigem First für das Hauptdach und für die Gauben bzw. Wiederkehren zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite der Gebäude verlaufen.

5.2 Die Dachneigung des Hauptdachs und der Dachaufbauten darf maximal 35° betragen.

5.3 Es sind Gauben und Wiederkehren erst ab 30° Dachneigung zulässig wobei die Breite der Gauben und der Wiederkehren zusammen max. 1/2 der Gebäudelänge

Gemeinde Neuching

Bebauungsplan Flur NR. 31, Niederneuching
1.Änderung

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-45

05.06.2018

bzw. der Gebäudelänge der Doppelhaushälfte betragen darf. Der First der Gauben bzw. Wiederkehren muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen.

5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.5 Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune sowie anthrazit farbige Pfannen zulässig.

6. Verkehr, Garagen und Stellplätze

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Pro Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig, Für Einfamilien- und Doppelhaushälften sind maximal zwei Garagenstellplätze nachzuweisen.
Zusätzlich notwendig werdende Stellplätze können auch in den bestehenden Nebengebäuden ausgewiesen werden.

6.3 Für Garagen sind Satteldächer mit maximal der Neigung des Hauptgebäudes sowie begrünte Flachdächer zulässig.

6.4 Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie interne Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen (weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, u.s.w.) zu erstellen.

6.5 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Grünfläche

7.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum, heimischer Art zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Hecken und Sichtschutzpflanzen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

8. Vermaßung

8.1 3 Maßangaben in Meter z.B. 3m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 31 bestehende Flur Nr. (z. B. Flur Nr. 31)

3

vorhandene Haupt/Nebengebäude

4 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.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

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 grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

5 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

6 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

7 Die Ausgestaltung und die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching in der jeweils gültigen Fassung.

8 Photovoltaikanlagen in der Dachfläche sind zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

9 Bei immissionsrelevanten Nutzungen der Nebengebäude (Scheune) ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass an den benachbarten Räumen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

10 Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner der geplanten Neubauten negativ auswirken können. Emissionen sind hier unvermeidlich (z.B. Nachtarbeit zur Erntezeit) und daher zu tolerieren.

11 In einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte ist der Lärmpegelbereich IV, ab einem Abstand von 15 m der Lärmpegelbereich III nach Tab. 7 der DIN 4109, bzw. Tab. 8 i.d.F. von 1989 maßgeblich.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. 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 .....
	..... Hans Peis, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.07.2017 gefasst und am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 19.12.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 19.12.2017 mit Begründung hat in der Zeit vom 12.02.2018 bis 12.03.2018 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vom Gemeinderat am 19.12.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 19.12.2017 mit Begründung hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 22.02.2018 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2018. wurde vom Gemeinderat am 05.06.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuching, den ……

.....

(Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 29.06.2018 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 05.06.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuching, den ……...

.....

(Siegel) (Hans Peis, Erster Bürgermeister))