Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	1.Änderung Flur Nr. 31, Niederneuching
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-45 Bearb.: Ang/
Plandatum	19.12.2017

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der seit dem 21.09.2014 rechtskräftige Bebauungsplan für Flur Nr. 31 in Niederneuching soll dahingehend geändert werden, dass nun das Einzelhaus an der Blumenstraße nun mit zwei Wohneinheiten errichtet wird, dafür aber im rückwärtigen Bereich nur noch ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit eingeplant wird.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bebauungsplanverfahren soll, wie auch schon der rechtswirksame Bebauungsplan, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt. Zudem handelt es sich um ein bebautes Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die zu überplanende Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Das ebene Planungsgebiet liegt im Südwesten von Niederneuching, westlich der Blumenstraße.

Für das Planungsgebiet wird Dorfgebiet festgesetzt. Der Eigentümer von Flur Nr. 31 betreibt, wie auch der südlich angrenzende Nachbar, noch Landwirtschaft jedoch ohne Viehhaltung. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Da die Lage der Gebäude und Garagen noch nicht feststeht, soll der Bauraum nun großzügig gehalten werden und nicht in ein Einzel- bzw. Doppelhaus aufgeteilt werden. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von 300 qm bleibt beibehalten, ebenso wie die zulässigen 3 Wohneinheiten.

Diese festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone um 10 % und für Terrassen um 20% überschritten werden. Zusätzlich darf die höchstzulässige Grundfläche auch noch durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO, also durch Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrtsbereichen sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

Es wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,50 m zugelassen. Entsprechend der Umgebungsbebauung sind auch nun wieder nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig. Die Breite der zulässigen Gauben, die erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind, darf zusammengerechnet max. 1/2 der Gebäudelänge bzw. der Gebäudelänge der Doppelhaushälfte betragen. Der First der Gauben bzw. der Wiederkehren muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Pro Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig. Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind maximal zwei Garagenstellplätze nachzuweisen, wobei

auch im bestehenden Stadel Stellplätze untergebracht werden können. Die neu zu errichtenden Garagen, sind mit Satteldächern mit einer maximalen Neigung der Hauptgebäude sowie mit begrünten Flachdächern zulässig.
Um die versiegelten Flächen und damit den Eingriff zu minimieren müssen Carports, Stellplätze und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke oder Rasengittersteinen erstellt werden.

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. Da das Planungsgebiet bisher keinen nennenswerten Baumbestand hat werden die Festsetzungen als Minderung des Eingriffs verstanden.

Neuching, den,.....

.....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)