Gemeinde **Neuching**
Lkr. Erding

Bebauungsplan **An der Dorfen**

Grünordnung Stefan J. Hierl
Landschaftsarchitekt
Wolfratmannstraße 10
81541 München

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

Az.: NEC 2-43 Bearbeiter: Ang, Goe

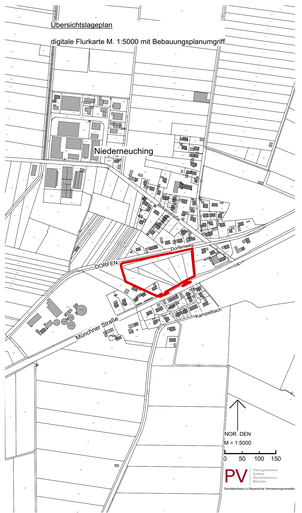
Plandatum 27.02.2018
19.12.2017 (2. Entwurf)
10.10.2017 (Entwurf)

Satzung

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

Übersichtslageplan

digitale Flurkarte M. 1:5000 mit Bebauungsplanumgriff



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 80 höchstzulässige Grundfläche, z.B. 80 qm

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Wintergärten und Balkone um bis zu 10 % überschritten werden. Für Terrassen ist eine Überschreitung bis 20% zulässig.

3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bei Einzelhaus Typ E_1 und Doppelhäusern bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden. Bei Einzelhaus Typ E_2 und Hausgruppen darf die GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 15 qm je Baugrundstück zulässig.

4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.3 E_1 Einzelhaus Typ E_1: nur Einzelhäuser zulässig

4.4 D Doppelhaus

4.5 H Hausgruppe

4.6 E_2 Einzelhaus Typ E_2: nur Einzelhäuser zulässig

4.7 Für den Bau von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 2 m Tiefe und 5 m Länge zulässig, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden.
Profilgleich an Kommungrenzen gebaute Wintergärten sind als Grenzbebauung zulässig.
Wintergärten dürfen nur mit einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 2,50 m errichtet werden und sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen.

4.8 Je Einzelhaus Typ E_1 sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte bzw. je Teil einer Hausgruppe ist eine Wohneinheit zulässig. Im Einzelhaus Typ E_2 sind max. 9 Wohneinheiten zulässig.

4.9 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Bei den Einzelhäusern Typ E_1, Doppelhäusern und Hausgruppen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bei den Einzelhäusern Typ E_2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

5.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.

5.3 Bei Einzelhäusern Typ E_1, Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine traufseitige Wandhöhe von maximal 6,50 m zulässig.
Dabei gilt:
Bei Wandhöhen bis 4,50 m sind Dachneigungen von 30° bis 40° zulässig.
Bei Wandhöhen von 4,51 m bis 6,50 m sind Dachneigungen von 25° bis 35° zulässig.

Bei Einzelhäusern Typ E_2 ist eine traufseitige Wandhöhe von maximal 6,70 m zulässig.
Die Wandhöhe wird gemessen jeweils senkrecht zum Bauraum von der Straßenoberkante in Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der obersten Dachhaut.
Als Dachneigung sind bei Einzelhäusern Typ E_2 von 25° bis 35° zulässig.

5.4 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.5 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit durchgehendem First und profilgleich herzustellen. Dachüberstände und -neigungen sind aneinander anzugleichen.

5.6 Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30°, Zwerchgiebel sowie Standgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Die Wandhöhe bei Zwerch- und Standgiebel darf max. 5,50 m betragen.
Hiervon abweichend sind bei Einzelhäusern Typ E_2 Zwerch- und Standgiebel mit einer Wandhöhe bis max. 8,5 m zulässig.
Die Dachaufbauten dürfen in der Summe pro Hausseite, pro Teil einer Hausgruppe bzw. einer Doppelhaushälfte ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
Die Einzelgaube, der Zwerchgiebel bzw. die Standgaube darf eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.7 Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holz und Holzverkleidung zulässig. Grelle Anstriche sowie glänzendes Material als Verkleidung sind unzulässig.

5.8 Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.

6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

6.1 Ga/C Fläche für Garage/Carport

6.2 Tga Fläche für Tiefgarage

6.3 Tiefgaragenzu- und Tiefgaragenabfahrt

6.4 Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6.6 Garagen/Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Flächen des Baugrundstückes zulässig.

6.7 Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profilgleich zu errichten. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung ab 20° bis max. der gleichen Neigung wie die Hauptgebäude sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.

7. Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 GR/L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger bzw. des Versorgungsträgers zu belastende Fläche.

7.4 Feldweg

8 Grünordnung

8.1 Straßenbegleitgrün

8.2 Baum, zu erhalten

8.3 Baum, zu pflanzen

8.4 Öffentliche Grünfläche
mit der Zweckbestimmung Versorgungsanlage

8.5 Öffentliche Grünfläche
mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

Baumpflanzungen im Uferstreifen sind landschaftsgerecht zu gestalten.

8.6 Begrünung
Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke, die straßenbegleitenden Grünflächen sowie der Gewässerrandstreifen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen (Ansaat als Wiese oder Rasen bzw. gärtnerische Gestaltung). Sie sind mit Bäumen und Sträuchern gem. den Vorgaben zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen). Sie sind nur im funktional notwendigen Flächenumfang zulässig.

8.14 Öffentliche Verkehrsflächen
Die öffentlichen Stellplätze sowie die Überfahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit min. 3 cm Rasenfuge, Rasengittersteine).

8.15 Pflanzzeitpunkt
Die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung zu pflanzen.

8.16 Verschiebung Baumstandorte
Eine kleinräumige Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen bis zu max. 5 Metern ist aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig.

8.17 Geländemodellierung
Das Gelände ist an die Gebäude und an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die Bestandshöhen anzupassen. Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Zur Erschließungsstraße hin sind Aufschüttungen bis zum Straßenniveau gestattet. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Natürliche Geländeabböschungen sind bis zu einer Neigung von 1:2 zulässig.

8.18 Gebäudebegrünungen
Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8.19 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind fachgerecht zu überschütten und als Grünfläche anzulegen, soweit nicht Zufahrten oder Stellplätze auf der Tiefgarage errichtet werden. Falls große Bäume auf der Tiefgarage gepflanzt werden, sind die Pflanzbereiche um 1 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

8.20 Freiflächengestaltungsplan
Bei Bauanträgen ist die Freiflächengestaltung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bauantrag darzustellen.

8.21 Gestaltung Einfriedungen
Grundsätzlich dürfen Einfriedungsmauern und Einfriedungen aus geschlossenen Wänden nicht errichtet werden. Als Materialien für Einfriedungen sind Holz und Metall zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel auszubilden. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Freiraum von mind. 10 cm zu erhalten.
Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Kunststoffplatten oder ähnlich undurchlässigem Material errichtet oder verkleidet werden.
Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Es sind hierfür ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

8.22 Höhe Einfriedungen
Es sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es wird lotrecht vom höchsten Punkt der Einfriedung auf die Geländeoberkante gemessen.

8.23 Werbeanlagen
Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen, Werbeanlagen, die die Dachtraufe überragen sowie Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegender Reklame, Lichtreklame und Scheinwerfer.

8.24 Rodungsarbeiten
Die Rodungs- und Vogelbrutzeiten und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen) sind zu beachten. Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

9. Artenschutz
CEF 1 Vor Rodung von Gehölzen sind 3 Halbhöhlen für Gebüsch-/Gehölzbrüter an den umliegenden Bäumen aufzuhängen.

10 Immissionsschutz
Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche sind folgende Gesamtschallidämm-Maße R'w, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

blau markierte Gebäudefassaden: Aufenthaltsräume von Wohnungen R'w, res ≥ 40 dB

Büroräume R'w, res ≥ 35 dB

An allen übrigen Gebäudefassaden gilt:

Aufenthaltsräume von Wohnungen R'w, res ≥ 35 dB

Büroräume R'w, res ≥ 30 dB

Durch geeignete Grundrissgestaltung und einer schallopitmierten Anordnung der Räume ist sicherzustellen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein zum Lüften erforderliches Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzkonstruktionen, wie Wintergärten, Gebäudevorsprünge, Kastenfenster, Loggien, vorgehängte Fassaden oder ähnlich geeignete Maßnahmen zulässig.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an einer Fassade mit Verkehrslärmimmissionen von mehr als 59 dB(A) am Tage oder mehr als 49 dB(A) nachts, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (fensterunabhängige Belüftung) auszustatten."

11 Vermaßung
15.0 Maßzahl in Metern

12 Versorgung
Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 762 Flurstücknummer, z.B. 762

5 vorhandene Haupt-/Nebengebäude

6 Höhenlinie in Metern über Normalnull

7 Kanaleitung mit Schutzstreifen, Breite: 3 m beidseitig

8 Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche

9 Anbauverbotszone 15 m ab Fahrbahnrand

10 Bestehende Gehölze und Hecken

11 Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG (BK Nr. 7737-1056-002 / Dorfen zwischen Niedermeuching und Moosinning sowie Röhricht an einem Dorfenzulauf)

12 Böschung

13 Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen, die sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnhebene erheben, dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Das Anpflanzen einzeln stehender hochstämmiger Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m ist im Bereich der Sichtdreiecke mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

14 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. 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.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

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.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich. Zu der eingetragenen Kanaleitung ist beidseits ein 3,0 m breiter Schutzstreifen einzuhalten, der von baulichen Anlagen sowie von Bäumen freizuhalten ist.

15 Im Plangebiet stehen sehr hohe Grundwasserstände unter der natürlichen Geländeoberkante an. Dies ist bei der Planung von Bauvorhaben zu beachten. Keller müssen entsprechend gegen das Eindringen von Grundwasser (wasserdichte, weiße Wanne) und Auftrieb gesichert werden. Leitungsanschlüsse im Keller müssen gegen Rückstau gesichert werden. Lichtschächte sind entsprechend auszubilden. Es wird jedem Bauwerber empfohlen, eine Elementarversicherung abzuschließen.

16 Die Anzahl und Ausgestaltung von notwendigen Stellplätzen richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.

17 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen befwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

18 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.
Den Festsetzungen und Hinweisen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216172 / 3 vom 05.12.2017) zugrunde. Im Zuge einer möglicherweise schrittweisen Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebietes können sich bei Bauvorhaben abweichende Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ergeben. Beispielsweise können sich höhere Anforderungen ergeben, wenn durch die fehlende Abschirmung vorgelagerter noch nicht errichteter Gebäude eine höhere Geräuschbelastung an einem Bauvorhaben auftritt.

19 In Festsetzungen genannte DIN Normen (Deutsches Institut für Normung) sind im Rathaus Neuching während der Öffungszeiten einsehbar.

20 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche und durch die landwirtschaftlichen Betriebe kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Emissionen sind hier häufig unvermeidlich (z. B. Nachtarbeit zur Erntezeit) und daher zu tolerieren.

21 Bei den festgesetzten Pflanzungen werden folgende Gehölzarten zur Verwendung empfohlen:

Arteniste 1: Große Bäume (1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Juglansregia	Walnuß

Arteniste 2: Mittelgroße und kleine Bäume (2.-3. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Arteniste 3: Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Strauch-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Arteniste 4: Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

Arteniste 5: Gewässerrandstreifen

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Populus alba	Silber-Pappel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

Arteniste 6: Straßenbegleitende Grünflächen

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides „Allershausen"	Spitz-Ahorn 'Allershausen'

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans vom 10.10.2017 fand in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 06.12.2017 statt.

3. Die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans vom 19.12.2017 fand in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschließlich 22.02.2018 statt.

4. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Neuching, den .....

.....
Hans Peis, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt Neuching, den .....

.....
Hans Peis, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 01.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Neuching, den .....

.....
Hans Peis, Erster Bürgermeister

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