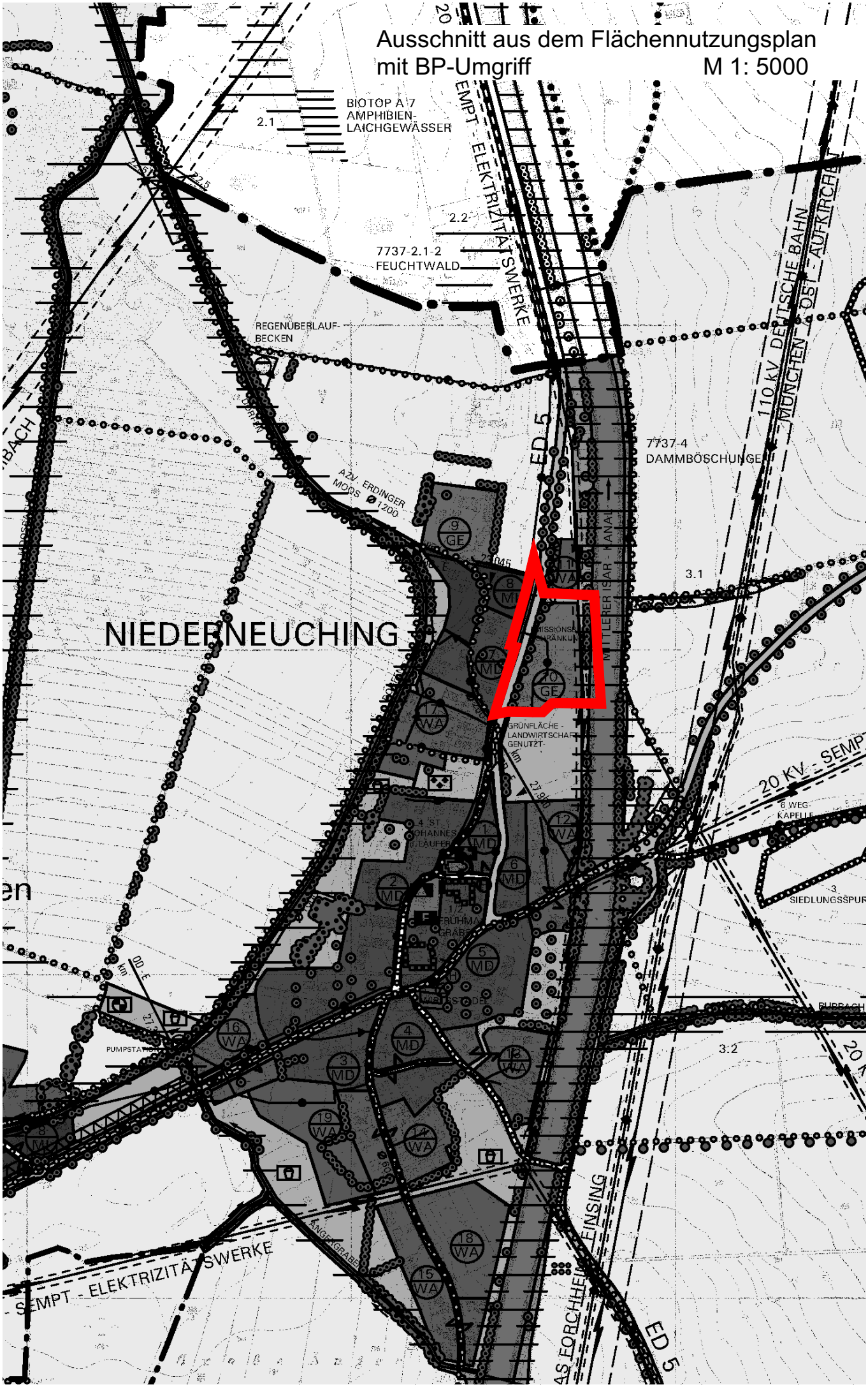
Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Niederneuching – Nordost 2. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-42 Bearb.: Ang
Plandatum	22.03.2016 31.05.2016

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

Satzung.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
mit BP-Umgriff M 1: 5000



124
135/1
135
2
2a
135/2
130/1
1
135/3
131
177
135/4
134
133
178
5
70m
5
132
GE
178/1
HsNr. 1
Moosinninger Straße
5
3
3
182
3
GRZ 0,4
Am Straßfeld
132/10
2
70m
3
3
181
183
5
GRZ 0,4
132/2
132/4
5
Mettmühlweg
3
132/1
5
132/7
132/5
183/1
132/6
132/3
132/9
132/8
186/4
Talweg
194
186/2
2a
188/4
NORDEN
M = 1:1000
0
10
20
30
40
50m

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.2 Beherbergungsbetriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze soweit diese nicht von untergeordneter Bedeutung sind, (gem.§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen), sowie § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2.3 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl z.B. 0,4.

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

3.3 Die Wandhöhe darf maximal 7,00 m betragen.

3.4 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.5 Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Hauptbaukörpers, max. 0,30 m über der Oberkante der Straßenmitte liegen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4-6 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

5.2 Bei Wandhöhen bis max. 4,80 m sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 35° oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 3° zulässig. Bei Wandhöhen von 4,80 m bis 6,20 m sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20° oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 3° zulässig. Bei Wandhöhen von 6,20 m bis 7,00 m sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

5.3 Die Firstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.4 Gauben, sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite der Gauben darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen und der First der Gauben muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

5.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.6 Als Dachdeckung sind naturrote sowie rotbraune oder anthrazit farbige Dachmaterialien zulässig.

5.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, die an Gebäuden montiert werden, sind nur parallel und in einem Abstand von maximal 30 cm zu dem Gebäudeteil, an dem sie montiert werden, zulässig.

6. Verkehr und Versorgung

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegleitgrün

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 70m Sichtdreieck 3 m x 70 m

6.5 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7 Grünordnung

7.1 bestehende zu erhaltende Straßenbäume

7.2 Ortsrandeingrünung. Innerhalb der Pflanzfläche sind pro 10 qm ein Strauch (Höhe 1,00 m) und pro 100 qm ein Baum (Stammumfang mind. 18 cm) heimischer Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

7.3 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung ein Strauch (Höhe 1,00 m) und ein Baum (Stammumfang mind. 18 cm) heimischer Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

7.4 Fensterlose Fassaden über 6 m Breite sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.5 Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Erschließungsstraßen ist außerhalb

der notwendigen Zufahrten ein mindestens 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen, sofern keine zwingenden betrieblichen Erfordernisse entgegenstehen.

7.6 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Schotterrasen, weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke…).

8. Einfriedungen und Werbeanlagen

8.1 Zulässig sind nur sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20m. Ausnahmsweise sind Mauern im Bereich der Zufahrten zulässig. Die Höhe der Mauern darf 1,20m nicht überschreiten.

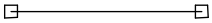
8.2 Nicht zulässig sind sowohl Eigen- als auch Fremdwerbeanlagen an Einfriedungen, Werbeanlagen, die die Dachtraufe überragen sowie Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegender Reklame, Lichtreklame und Scheinwerfer.

9 Maßangaben

9.1

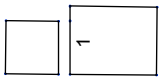
Maßangabe in Metern, z. B. 5,0m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenzen

2

bestehende Flur Nr. (z. B. Flur Nr. 133)

3  vorhandene Haupt/Nebengebäude

4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage 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.

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.

5 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.

6 Ist die Beseitigungen von Gehölzen für die Durchführung eines Vorhabens unabdingbar ist diese zwingend außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. – 28.02. durchzuführen.

7 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

8 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

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

10 Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens für immissionsrelevante Vorhaben ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Kartengrundlage: DFK M 1:1.000 © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neuching, den .....

.....
Hans Peis, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberneuching am 26.01.2016 gefasst und am 08.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.03.2016 hat in der Zeit vom 18.04.2016 bis einschl. 18.05.2016 stattgefunden. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB)

   Der Feststellungsbeschluss zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2016 wurde vom Gemeinderat am 31.05.2016 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB

   Neuching, den …….

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 17.06.2016 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 31.05.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Neuching, den ……...

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