Gemeinde	Neuching Klar. 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

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat Neuching hat am 26.01.2016 beschlossen den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Niederneuching - Nordost zu ändern mit dem Ziel diesen der heutigen Rechtslage hinsichtlich der Festsetzung der Grundfläche (bisher nur GF) anzupassen. Zudem soll der Bebauungsplan dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Lüßwiesen angepasst werden und somit auch großzügigere Bauräume bekommen. Zudem sollen die Dachformen nicht wie bisher ausschließlich auf Satteldächer beschränkt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bebauungsplanverfahren soll 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 größtenteils bebautes Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an den ansonsten in der Gemeinde existierenden Gewerbegebieten orientiert.

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

Für das Planungsgebiet existiert der rechtswirksame Bebauungsplan Gewerbegebiet Niederneuching – Nordost in der Fassung vom 16.06.1987 sowie die erste Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Gewerbegebiet Niederneuching – Nordost- in der Fassung vom 01.08.1988. Darin wird für jeden eng gefassten Bauraum gesondert eine Geschossfläche und die dazugehörige Nutzung ausgewiesen. Die durchschnittliche Dichte war mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 angesetzt. Für die gewerblichen Baukörper war ein Vollgeschoss, für die Wohnbauten waren zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen war.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Niederneuching, zwischen der Kreisstraße ED 5 im Westen und dem mittleren Isarkanal im Osten. Im Süden schließt der bereits vollständig bebaute Bereich Teil des Bebauungsplans Gewerbegebiet Niederneuching –Nordost- an, für den eine Emissionsbeschränkung gilt.

Das Gelände fällt vom mittleren Isarkanal zur Kreisstraße hin ab. Die Kreisstraße liegt im Norden des Planungsgebiets etwa auf Höhe des Baugebiets, das Gelände steigt dann nach Süden an.

Für das Planungsgebiet wird, entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei Beherbergungsbetriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit diese nicht von untergeordneter Bedeutung sind, sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die nun, im Gegensatz zum rechtswirksamen Bebauungsplan großzügig ausgewiesenen Bauräume sollen dem Grundeigentümer mehr Spielraum bei der Situierung der Gebäude lassen. Die Bauräume werden in einem Abstand von 3 m

zur bestehenden inneren Erschließungsstraße und in einem Abstand von 5 m zur Kreisstraße und zum mittleren Isarkanal hin ausgewiesen.

Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt die, entsprechend dem Bestand, bis zu einer GRZ von 0,8 durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen überschritten werden darf.

Die Wandhöhe darf maximal 7,00 m betragen und wird, auf Grund der unterschiedlichen Geländesituation, gemessen von Oberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Sockelhöhe darf gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Hauptbaukörpers, max. 0,30 m über der Oberkante der Straßenmitte liegen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan waren ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 38° zulässig. Um auch hier dem Grundeigentümer mehr Spielraum zu geben, wurde nun die zulässige Wandhöhe je nach Dachform und Dachneigung unterschieden. So sind nun bei Wandhöhen bis max. 4,80 m 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. Erst ab einer Dachneigung von 35° sind Gauben zulässig, deren Breite max. 1,50 m betragen darf. 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. Um dennoch bei dem möglichen großen Volumen der Baukörper die Proportion zu wahren wurde festgesetzt, dass die Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.
Ansonsten wurde, in Anlehnung an die andern Gewerbegebiete im Gemeindegebiet, auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

In Bezug auf die innere Erschließung ändert sich durch die Bebauungsplan-Änderung nichts. Die innere Erschließung bleibt unverändert bestehen.

Entlang dem mittleren Isarkanal und im Norden des Geltungsbereichs ist eine 5 m breite Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Um einen gewisse Durchgrünung des Gewerbegebiets zu erreichen werden, wird, wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangene 200 qm Grundstücksfläche zusätzlich zur Ortsrandeingrünung noch ein Strauch mit 1,00 m Höhe sowie ein Baum heimischer Art zu pflanzen ist. Damit auch die größeren Hallen etwas begrünt werden wird ebenfalls wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass fensterlose Fassaden über 6 m Breite mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Um den Straßenraum zu fassen wird festgelegt, dass entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Erschließungsstraßen, ausgenommen Grundstückszufahrten, ein mindestens 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen ist. Diese Festsetzung muss nur eingehalten werden, wenn keine zwingenden betrieblichen Erfordernisse entgegenstehen.

Hinsichtlich der Werbeanlagen wird festgelegt, dass sowohl Eigen- als auch Fremdwerbung nur an Einfriedungen die als sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20m zu errichten sind, zulässig sind. Werbeanlagen, die die Dachtraufe überragen sowie Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegender Reklame, Lichtreklame und Scheinwerfer sind unzulässig.

Neuching, den,.....

.....
Hans Peis, Erster Bürgermeister