Original

Gemeinde: NEUCHING , Lkr. Erding

Bebauungsplan: Baugebiet Oberneuching Nr. 16
(Rauchgrundstück)

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-7 Bearb.: Rae / Go

Plandatum: 20.05.1985
13.08.1985
17. 12.1985
30. 11. 1987

Die Gemeinde Neuching
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

WA
I
WA
I
GF 190
GF 190
GF 190
GF 190
GF 190
GF 190
Ga
W
G
ED 5
Lupperger Straße
Gärten
398/14 weg
398/4
weg
398
398/5
398/6
398/8
398/9
398/10
398/11
398/12
398/13
398/15
398/16
397/4
399
515
516
517
518
519
520
521
522
369
387

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

Abgrenzung des Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) WA Allgemeines Wohngebiet

b) Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung, wobei die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß Ziffer 9. dieser Festsetzungen unberührt bleibt.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) GF 190 Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (190 qm).

b) I Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschoß zulässig, die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß bleibt unberührt, soweit kein zweites Vollgeschoß erreicht wird).

4. Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 550 Quadratmeter.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

Baugrenze

6. Bauweise der Hauptgebäude

a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

b) Zulässig sind nur Einzelhäuser.

c) Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Höhe der Hauptgebäude

a) Die höchstzulässige Traufhöhe in Metern, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche (talseits) und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut beträgt 4,0 Meter.

b) Die höchstzulässige Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite (am tiefsten Geländepunkt) beträgt 0,30 Meter. Gelände-Aufschüttungen oder -Abgrabungen sind soweit zulässig, daß die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über Oberkante Gelände liegt. Die höchstzulässige Sockelhöhe bleibt hiervon unberührt.

8. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudeweite darf den Wert von 5:4 nicht unterschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Verhältnis von 4,5:4 eingehalten und der optische Eindruck eines längsgestreckten Gebäudes gewahrt wird.

a) Dächer sind als Satteldächer mit 38° Dachneigung auszubilden. Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.

b) - - vorgeschriebene Hauptfirstrichtung; Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.

c) Die höchstzulässigen Dachüberstände betragen 1,0 Meter.

d) Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in roter Farbe zulässig; Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

e) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Pro Traufseite eines Gebäudes sind maximal zwei Dachgauben mit einer Breite von jeweils maximal 1,2 Metern zulässig.

f) Für die Gebäude-Außenwände ist weißer Verputz vorgeschrieben; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz zulässig.

g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig, soweit ein Grenzabstand von mindestens 2 Metern eingehalten wird.

h) Fenster sind in stehenden Formaten mit einem Höhen-/Breitenverhältnis von mindestens 3:2 auszubilden: liegende Formate sind nur dann zulässig, wenn eine entsprechende Untergliederung durch Fenstersprossen erfolgt.

9. Garagen, Nebenanlagen und Terrassen

a) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten.

b) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Ga Fläche für Garage

c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Terrassen sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen allgemein zulässig; bis zu einer Größe von 20 Quadratmetern und einer Traufhöhe von maximal 2,2 Metern sind sie auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.

d) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.

e) Terrassen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände einfügen und an die übrigen Gestaltungsfestsetzungen anpassen.

10. Einfriedungen

a) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen oder sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. An den Garageneinfahrten und an den Standplätzen für Abfallbehälter können Mauern von geringer Länge ausnahmsweise zugelassen werden.

b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.

c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 Meter nicht überschreiten.

11. Verkehr

a) Straßenbegrenzungslinie

b) Fahrbahn bzw. Gehweg bzw. Parkbucht

c) als Wohnstraße bestimmte Verkehrsfläche

d) als Gehweg bestimmte Verkehrsfläche

e) Straßenbegleitgrün

f) Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.

12. Grünordnung

a) zu pflanzende Straßenbäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 12 e und f)

b) Fläche, auf der die Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe mit einem Pflanzabstand von 1 mal 1 Meter bis zur Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes vorgeschrieben ist.

c) Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 200 Quadratmeter Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 12 e) und f) zu pflanzen.

d) Die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Bäume:	Sträucher:
Buche, Eiche, Bergahorn, Ulme, Eberesche sowie Obstbäume.	Weißdorn, Haselnuß, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel

f) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

Bäume:	Sträucher:
Stammumfang 20 cm, Höhe 4 m.	Höhe 100 cm.

13. Ver- und Entsorgung

a) Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Der Bezug der Gebäude ist erst nach Fertigstellung des Hochbehälters Riexing zulässig.

b) Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

c) Alle Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu sichern.

d) Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

e) ■ Fläche für Strom-Kabelmast

14. Maßangaben

a) 10 Längenmaß in Metern (z.B. 10 m).

b) 6 Kurvenradius in Metern (z.B. 6 m).

B. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze

2. Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. z B 398 Bestehende Flurstücksnummer (z.B. 398)

5. 2 Bestehendes Hauptgebäude

6. Bestehendes Nebengebäude

7. Nutzungsschablone:

WA Art der baulichen Nutzung (z.B. Allgemeines Wohngebiet)

I Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 1)

Kartengrundlage:	Amtliches Katasterblatt M 1:1000, Nr. NO 5.10.1, Stand 1983.
Höhenschichtlinien:	Nach amtlichem Höhenschichtlinienblatt M 1:1000, Nr. NO 5.10.1. Sonderanfertigung, photomechanische Vergrößerung aus 1:5000, Stand März 1985. Zwischenlinien interpoliert.
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN	GEMEINDE NEUCHING:
München, den 15.12.87	Oberneuching, den 23.3.89
(Lamey)	(1. Bürgermeister)

Brunhierl
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat/Gemeinderat Neuching hat in der Sitzung vom 12.8.85 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.2.85 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberneuching, den 23.3.1989

(Siegel)

(1. Bürgermeister) Brunhierl
1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Auflegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.85 hat in der Zeit vom 10.06.85 bis 09.07.85 stattgefunden.

Oberneuching, den 23.3.1989

(Siegel)

(1. Bürgermeister) Brunhierl
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.08.85 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 9.9.85 bis 11.10.85 öffentlich ausgelegt.

Oberneuching, den 23.3.1989

(Siegel)

(1. Bürgermeister) Brunhierl
1. Bürgermeister

4. Die Stadt/Gemeinde Neuching hat mit Beschluß des Stadtrats/Gemeinderats vom 17.12.85 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 17.12.85 als Satzung beschlossen.

Oberneuching, den 23.3.89

(Siegel)

(1. Bürgermeister) Brunhierl
1. Bürgermeister

5. ~~Die Regierung von Oberbayern~~ Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 16.4.1986 Nr. 421610-412 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Oberneuching, den 23.3.89
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

(Siegel)

~~I.A.~~

Brunhierl
1. Bürgermeister

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 2.5.86 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Oberneuching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Oberneuching, den 23.3.89

(Siegel)

(1. Bürgermeister) Brunhierl

Übersichtskarte M. 1:5000