

Gemeinde

Neubiberg

Landkreis München

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6
Nördlich und südlich der Tizianstraße,
Raffaelsstraße

04.02.2010

19.04.2010

09.08.2010

13.12.2010

27.06.2011

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

INHALT

A SATZUNG 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6	3
B STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETS	5
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
4 ZIELSETZUNGEN	6
5 FESTSETZUNGEN	7
5.1 Geltungsbereich	7
5.2 Art der Nutzung	7
5.3 Maß der Nutzung	7
Grund- und Geschossflächen	7
Vollgeschosse	8
Zahl der Wohnungen	8
Überschreitungsmöglichkeiten durch Terrassen, Balkone, Wintergärten	9
Überschreitungsmöglichkeiten durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ..	9
Wand- und Firsthöhe	9
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	9
5.5 Bauliche Gestaltung	10
5.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen	10
5.7 Grünordnung	11
5.8 Immissionsschutz	11
6 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSREGELUNG/ UMWELTBELANGE	12
C ANLAGEN	13

A Satzung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

B Begründung

B Städtebauliche Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Neubiberg vom 30.06.2009 wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Nördlich und südlich der Tizianstraße/ Raffaelstraße“ beauftragt.

Ziel der Planung ist es, die in dem Plangebiet vorhandenen Nachverdichtungspotenziale zu regeln, sodass die gebietstypischen Strukturen erhalten werden können. Dazu ist die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung notwendig.

Das Verfahren wird nach §13 a Abs. Nr. 1 BauGB durchgeführt.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes, ca. 1 km vom S-Bahnhof entfernt und grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Ottobrunn. Es hat eine Größe von ca. 2,8 ha und umfasst die Grundstücke nördlich und südlich der Tizianstraße sowie östlich und westlich der Raffaelstraße. Südlich der Tizianstraße markieren die Fl.Nrn. 160/70 im Westen und 161/27 im Osten die Grenzen des Umgriffs. Im Norden endet das Bebauungsplangebiet mit der Fl.Nr. 161/5 im Osten und mit der Fl.Nr. 161/62 im Westen.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt in Ost-West-Richtung über die Tizianstraße.

Das Gebiet ist von reiner ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt und augenscheinlich eben. Die typischen Strukturen werden von der giebel- bzw. traufständigen Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücken nördlich der Tizianstraße und der traufständigen Doppelhausbebauung südlich der Tizianstraße gebildet. Eine ähnliche Struktur findet sich in der Raffaelstraße. Deren Osten ist von giebelständiger, lockerer Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Westen wird sie von traufständigen Doppel- und Einzelhäusern begrenzt.

Sonderformen finden sich auf den Fl.Nr. 160/62, 160/82 und 161/83 (im Nordwesten des Plangebietes) sowie auf den Fl.Nr. 161/28, 161/17 und 161/15 (im Süden des Plangebietes). Die benannten Grundstücke sind mit vergleichsweise kleinen Doppel- und Reihenhäusern bebaut und weisen (bis auf Fl.Nr. 161/15) asymmetrische Satteldächer auf.

Die Gebäudetypen finden ihren Niederschlag in den Baudichten.

Nördlich der Tizianstraße sind überwiegend niedrige Dichtewerte von 0,08 bis 0,15 GRZ gegeben. Einige Grundstücke wurden bereits nachverdichtet. Hier liegt die GRZ bei ca. 0,2. Die GFZ ist infolge der überwiegend eingeschossigen Bebauung recht niedrig (0,10). Auf nachverdichteten Grundstücken mit zwei Vollgeschossen erreicht sie jedoch deutlich höhere Werte um 0,3, auf Fl.Nr. 161/62 sogar 0,43.

Südlich der Tizianstraße sind die Baudichten einheitlich um 0,15 bis 0,2 GRZ und 0,31 bis 0,39 GFZ und steigen von West nach Ost. Ein Ausreißer ist in diesem Gebiet vorhanden. Infolge des großen Gebäudes steigt die Dichte auf Fl.Nr.

161/20 auf eine GFZ von über 0,4.

Entlang der Raffaelstraße sind die Dichten relativ gering (GRZ 0,10 bis 0,16). Die Zweigeschossigkeit überwiegt bereits, weshalb nur auf zwei Fl.Nrn. GFZ-Werte von ca. 0,18 ansonsten – bis 0,29 – vorhanden sind. Die Fl.Nrn. mit Doppel- und Reihenhäusern haben entsprechend höhere Werte (GRZ 0,2, GFZ 0,4).

Insgesamt spiegelt das Gebiet die typische Bauweise in der Gartenstadt Neubiberg wider: Einzel- und Doppelhausbebauung mit überwiegend niedriger Wandhöhe und steilem Satteldach bei eingeschossigen, sowie moderater Wandhöhe und flacherem Satteldach bei zweigeschossigen Gebäuden. Der organische Verlauf der Erschließungsstraßen sowie die starke Durchgrünung unterstreichen diesen Charakter. Im Anschluss an das Plangebiet wird diese Struktur Richtung Norden und Westen fortgeführt. Im Süden und Osten zeigen sich deutlich dichtere Tendenzen, größtenteils bereits mehrstöckige Geschosswohnungsbauten.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neubiberg ist das Plangebiet nördlich der Tizianstraße als Reines, südlich der Tizianstraße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für das Plangebiet und die sich anschließenden Bereiche existieren Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 6 wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert. An das Gebiet schließen sich weitere Bebauungsplangebiete an: im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 43, im Norden der Bebauungsplan Nr. 29, im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 40 und im Osten und Südosten der Bebauungsplan Nr. 33. Im Süden grenzt die Gemeinde Ottobrunn an.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist gegenwärtig nach § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

4 Zielsetzungen

In der Gemeinde Neubiberg herrscht starker Siedlungsdruck bei gleichzeitig steigender Flächenknappheit. Im Sinne des Flächensparens verfolgt die Gemeinde daher das Ziel einer verträglichen Nachverdichtung im Innenbereich. Große Brachflächen innerorts, die Wohnzwecken zugänglich gemacht werden können, gibt es kaum. Der Beschluss des Gemeinderates zielt daher auf die Prüfung einer maßvollen Nachverdichtung im Bestand ab.

Gleichzeitig will die Gemeinde ihren gartenstadtähnlichen Charakter pflegen und erhalten. So soll eine Nachverdichtung unter der Prämisse der Erhaltung von Freiräumen und Grünstrukturen stehen.

5 Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 6 von 1956. Er umfasst mit einer Fläche von ca. 2,8 ha das Gebiet nördlich und südlich der Tizian- sowie östlich und westlich der Raffaelstraße.

5.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan nördlich der Tizianstraße ein Reines Wohngebiet (WR) und südlich davon ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet sichert die Flächen in erster Linie für Wohnnutzung, lässt aber auch andere Nutzungen zu. Aufgrund der Lage des WA an einer Stichstraße sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO bis auf Nr. 3 unzulässig.

5.3 Maß der Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung räumen dem Bestand Nachverdichtungsmöglichkeiten ein. Diese ordnen sich dem zugrunde liegendem städtebaulichen Ziel einer moderaten Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt der gebiets-typischen Strukturen unter.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächen und Geschossflächen in Quadratmetern je Baugrundstück festgesetzt.

Zusammen mit der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Wandhöhe wird das städtebauliche Ziel der maßvollen, gebietsverträglichen Nachverdichtung und der Erhalt der typischen Strukturen umgesetzt.

Grund- und Geschossflächen

Insgesamt werden durch die Festsetzungen zur Baudichte im Plangebiet ähnliche Dichtewerte (ca. GRZ 0,15 bis 0,2, ca. GFZ 0,3 bis 0,4) erreicht. Dies zeigt der als Anlage beigefügte Plan, der die GFZ-Werte analog den Bebauungsplanfestsetzungen darstellt.

Um den Erhalt der typischen Baustrukturen zu sichern, wurden der Bestandsbebauung jeweils Grundflächen und Geschossflächen in Quadratmetern zugeordnet. Als Maßstab für diese Festsetzungen gelten die vorhandenen Kubaturen. Um moderate Anbau- und Aufstockpotenziale zu ermöglichen, soll in den Einzelhausgebieten nördlich der Tizian- und östlich der Raffaelstraße eine maximale GFZ von 0,35 und in den verdichteten Gebieten mit Doppelhausstrukturen eine GFZ um 0,4 erreicht werden.

▪ Südlich der Tizian-/ westlich der Raffaelstraße

Für die heute bereits relativ dicht bebauten Grundstücke 161/15, 161/28, 161/17 und 161/20 werden GR- und GF- Werte festgesetzt, die den Erhalt der Bestandsbebauung sichern, sodass die maximale GFZ von 0,4 nicht überschritten wird.

Im Übrigen sind moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben: Größtenteils kann zwischen ca. 25 und 55 qm Geschossfläche nachverdichtet werden. Nur auf den schmalen Grundstücken 161/25, 161/7, 161/8 und 161/27 sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten eher gering und kommen einer Bestandssicherung mit geringen Anbaumöglichkeiten gleich.

Da sich in der westlichen Raffaelstraße bereits dichtere Strukturen abzeichnen, soll diese Entwicklung hier weiter verfolgt werden. Daher ist das größte Nachverdichtungspotenzial mit einem GF-Zuwachs von 136 qm auf der Fl.Nrn. 161/18 gegeben.

▪ Nördlich der Tizian-/ östlich der Raffaelstraße

Um die typische Bebauung mit nahezu gleichgroßen Gebäuden nördlich der Tizian- und östlich der Raffaelstraße trotz Nachverdichtung zu erhalten, werden hier jedem Baugrundstück gleiche bzw. ähnliche Grundflächen und Geschossflächen (z.B. GR von 150 qm und GF von 300 qm) zugeordnet. Dies kann bei kleineren eingeschossigen Gebäuden ein sehr großes Neubau- bzw. Aufstockpotenzial und eine Erhöhung der GFZ von 60% bedeuten. Eine Ausnahme stellen in der nördlichen Tizianstraße die Fl.Nrn. 160/62, 160/82 und 160/83 dar. Infolge der sehr schmalen Grundstücke sind hier die Bestands-GR und GF mit geringen Anbaumöglichkeiten festgesetzt. Für Fl.Nr. 161/4 werden geringfügig niedrigere Werte als im Bestand festgesetzt, um dem städtebaulichen Ziel der einheitlichen Kubaturen nachzukommen. Das bestehende Gebäude ist jedoch nach wie vor in seinem Bestand gesichert. Bei der Fl.Nr. 160/64 steht ein sehr großer Anbau in der Nordhälfte des Grundstücks dem Ziel der Freiflächensicherung entgegen. Die GR wird daher abweichend vom Bestand, entsprechend der Umgebungsbebauung (150 bzw. 300 qm) festgesetzt, dennoch ergeben sich hier Nachverdichtungsmöglichkeiten durch eine erhöhte GF.

In der östlichen Raffaelstraße wird, ausgehend vom Bestand, den kleineren Gebäuden (Fl.Nrn. 161/9 und 161/ 13) eine GR von 110 qm und eine GF von 220 qm, den größeren Gebäuden (Fl.Nrn. 161/11 und 161/12) eine GR von 160 qm und GF von 320 qm zugeteilt.

Vollgeschosse

Um dem Ziel der Nachverdichtung gerecht zu werden, wird im gesamten Umgriff die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Damit erhalten vor allem einige Fl.Nrn. nördlich der Tizian- und an der Raffaelstraße Aufstockmöglichkeiten. Südlich der Tizianstraße ist bereits heute eine zweigeschossige Bebauung prägend, weshalb hier zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind.

Zahl der Wohnungen

Zur Steuerung der Versiegelung (erforderliche Stellplätze) und entsprechend der vorhandenen Ein- bis Zweifamilienhaus-Prägung wird die Zahl der Wohnungen beschränkt. Aufgrund des demographischen Wandels (drei Generationen unter einem Dach, bspw. Pflege der Großeltern in separater Wohnung) werden anstatt der im Bestand meist üblichen ein - zwei Wohneinheiten grundsätzlich drei Wohneinheiten je Grundstück erlaubt. In Doppelhaushälften dürfen nur zwei, in Reihenhäusern nur eine Wohnungen untergebracht werden, sodass auch auf dichter bebauten Grundstücken die Versiegelung aufgrund des Stellplatzbedarfs minimiert werden kann.

Überschreitungsmöglichkeiten durch Terrassen, Balkone, Wintergärten

Um vorhandene oder geplante Freisitze zu ermöglichen, wird ergänzend zur GR der Hauptgebäude eine Überschreitungsmöglichkeit der GR durch Balkone, Terrassen und Wintergärten von 10% festgesetzt. Um dem Ziel der Sicherung von unbebauten Freiflächen nachzukommen, darf diese Überschreitung jedoch nur innerhalb des Bauraums stattfinden. Zudem ist die Gestaltung von Wintergärten bei Grenzanbau gesondert geregelt. Eine verputzte Wandscheibe zum Nachbargrundstück und die Verglasung der restlichen Flächen sollen dem Nachbarschutz Rechnung tragen und ein harmonisches Gesamtbild sichern.

Überschreitungsmöglichkeiten durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Für das vollständig bebaute Gebiet können keine starren Vorgaben für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen getroffen werden. Eine Überprüfung der GR-Überschreitung hat ergeben, dass die nach BauNVO für Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. geregelte 50%-Überschreitung nicht ausreicht. Die GR-Überschreitung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird analog dem Bestand auf 100% festgesetzt. Nur so können die teils langen Zufahrten sowie die Nebenanlagen ermöglicht werden.

Wand- und Firsthöhe

Die Festsetzung der Wandhöhe orientiert sich am Bestand südlich der Tizianstraße. Sie ist ein wichtiges Instrument um die bestehenden Baustrukturen zu sichern und nördlich der Tizian- und östlich der Raffaelstraße Nachverdichtung insbesondere durch Aufstockung zu ermöglichen. Zur Sicherung des homogenen Erscheinungsbildes sind die Festsetzungen zur Wandhöhe mit der Dachneigung gekoppelt.

Um dadurch zu hohe Firste zu vermeiden, die dem Bestand entgegenstehen würden, wird analog der Bestandsdaten zusätzlich die Firsthöhe auf 10 m begrenzt. Bis auf Fl.Nr. 161/4 (FH 11,33 m) werden die festgesetzten Maße von allen Bestandsgebäuden eingehalten.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind auf die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und dem Gebäudebestand abgestimmt. Die Bauräume orientieren sich an den Raumkanten, die durch den Gebäudebestand vorgezeichnet werden. Diese werden z.T. um das Maß, das für eine Nachverdichtung eingeräumt werden soll, verschoben. Dies gilt nördlich der Tizian- und östlich der Raffaelstraße. Hier werden jedem Hauptgebäude separate Bauräume zugewiesen, die der typischen Bebauung entsprechen. Dabei wird von den Baulinien des ursprünglichen Bebauungsplans abgewichen. Das System der geschwungenen Raumkante wird aber beibehalten. Um jedoch eine hohe Versiegelung infolge langer Zuwege zu vermeiden, werden die Bauräume gegenüber der Ursprungsplanung näher an die Straße gerückt.

Südlich der Tizianstraße werden die im Bebauungsplan Nr. 6 von 1956 festgelegten Baulinien beibehalten und nur östlich der Raffaelstraße geringfügig geändert (der Bebauungsplan von 1956 ist der Begründung als Anlage beigelegt).

Die Festsetzung der Baugrenze dient der Sicherung der baulichen Entwicklung in einheitlichen Fluchten und der Weiterentwicklung der prägenden Raumkante in der Tizianstraße, dem Freihalten einer 5 m Vorgartenzone sowie der Sicherung unbebauter Freibereiche. Dementsprechend dürfen Anbauten wie Wintergärten, Balkone

und Terrassen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Um die gebietstypische Bebauung zu erhalten sollen geschlossene Häuserzeilen – wo sie nicht heute bereits vorhanden sind – und Geschosswohnungsbauten vermieden werden. Analog der heutigen Strukturen wird für die Bauweise dazu Einzelhaus-, Doppelhaus-, Einzel- und Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung vorgeschrieben.

5.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die die Sicherung des Gebietscharakters ermöglichen. Bei den Dachformen sollen ganz bewusst neben den typischen Satteldächern auch abweichende, individuelle Dachformen zulässig sein, so soll u.a. die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen erleichtert werden. Flachdächer, die dem Charakter im Plangebiet jedoch entgegenstehen, werden ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur Dachneigung orientieren sich ebenfalls am vorliegenden Bestand: Bei einer Wandhöhe ab 5,60 m sind maximal 24-38°, bei Wandhöhen unter 5,60 m 40-55° zulässig. Die Firsthöhe soll auf 10 m beschränkt werden. Diese Werte geben die Möglichkeit grundsätzlich auch nördlich der Tizianstraße Gebäude mit 6,00 m Wandhöhe zu errichten, gewährleisten aber auch, dass bei niedrigerer Wandhöhe die steilen Dächer erhalten bleiben. Durch die Beschränkung der Firsthöhe, ist die Höhenentwicklung für Steildächer begrenzt.

Dachaufbauten sind im Gebiet zulässig, jedoch erst ab 30° Dachneigung. Zum First sind 0,70 m Abstand, zum Ortgang mindestens die Breite des jeweiligen Dachaufbaus einzuhalten. Insgesamt darf die Summe der Dachaufbauten maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Diese Regelungen dienen der Sicherung ruhiger Dachlandschaften.

5.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Das bebaute Gebiet ist über die vorhandenen Straßen (Tizian- und Raffaelstraße) erschlossen.

Entsprechend der vorgegebenen Lage der Garagen und Stellplätze wurde den Hauptgebäuden eine Garagen-/ Carportzone zugeordnet. Diese findet sich im Gebiet südlich der Tizianstraße dem Hauptgebäude vorgelagert, hält jedoch einen 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie ein. Bei den Einzelhäusern bzw. Doppel- und Reihenhäusern nördlich der Tizian- und entlang der Raffaelstraße wurde die Garagenzone – wo möglich – direkt östlich oder nördlich an das Hauptgebäude angeordnet. Wo kein separater Bereich für Garagen und Carports markiert ist, liegen diese innerhalb des Bauraums.

Ziel der Festsetzung von Flächen für Garagen und Carports ist die Herstellung und Sicherung der Freibereiche und größtenteils kurzer Zufahrtswege. Offene Stellplätze sind zur Vermeidung langer Wege und zusätzlicher Versiegelung auch außerhalb der Bauräume und in der Vorgartenzone (5 m Zone ab Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gilt, dass diese aufgrund der engen am Bestand orientierten Bauräume auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – jedoch nicht im Vorgartenbereich, der einer Zone von 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie entspricht – errichtet werden dürfen. Um die Versiegelung zu minimieren und die Freibereiche zu sichern dürfen Nebenanlagen eine maximale Grundfläche von 8 qm nicht überschreiten.

5.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung folgen dem Ziel die vorhandenen Grünstrukturen und den Gartenstadtcharakter zu sichern und weiter zu entwickeln. Insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen sind als "Kräftige Ränder" geschlossene, die Privatgärten abschirmende Pflanzungen vorzusehen, während die Gärten als "Offene Mitte" nur mit wenigen Einzelbäumen bepflanzt werden können. Zu den Erschließungsstraßen hin sollen ebenfalls in den Privatgärten stehende Solitärbäume im öffentlichen Straßenraum wirksam werden um so das Straßenbegleitgrün zu ergänzen.

Um die genannten Ziele zu unterstützen werden einzelne, prägende Bestandsbäume als erhaltenswert festgesetzt (die Baumbestandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt). Zum Erhalt der Grünstrukturen wurde ergänzend festgesetzt, dass bei Entfernen erhaltenswerter Bäume innerhalb des Bauraums Ersatzpflanzungen in einem Verhältnis von 1:2 einer gleichwertigen Baumart der selben Wuchsklasse (1. Ordnung = Ersatz der 1. Ordnung, 2. Ordnung = Ersatz der 2. Ordnung) zu leisten sind.

Ergänzend werden weitere Regelungen für die Grüngestaltung der Freiflächen getroffen. So sind alle unbebauten Flächen grundsätzlich zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei Neupflanzungen soll der Anteil an Laub- und Blütenbäumen im Plangebiet gestärkt werden. Pro 200 qm zu begrünender Fläche soll mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung vorhanden sein. Für Bäume, die in Verkehrs- oder Belagflächen gepflanzt werden, ist eine mindestens 10 qm große Baumscheibe mit einer unverdichteten, durchwurzelbaren Substrattiefe von 1,50 m anzulegen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden.

Müssen Bäume entfernt werden, darf dies aufgrund des Artenschutzes nur in der brutfreien Zeit erfolgen.

Mit diesen Festsetzungen sollen günstige Voraussetzungen für die Langlebigkeit der Grünstrukturen geschaffen werden, um den typischen Gartenstadtcharakter im Plangebiet auch langfristig zu erhalten.

Um im gesamten Plangebiet das Maß der Versiegelung so gering wie möglich zu halten, ist die Festsetzung getroffen, Wegeflächen und Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Weiterhin ist zur Sicherung des Schutzgutes Boden, bei Maßnahmen, die Erdbewegungen erforderlich machen, darauf zu achten, dass der Oberboden gesichert wird.

5.8 Immissionsschutz

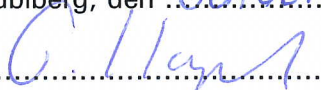
Die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40dB(A) nachts werden durch die Lage an der Bahnstrecke überschritten. Jedoch sind laut Einschätzung des Landratsamtes Festsetzungen zum Schallschutz nicht erforderlich.

6 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung/ Umweltbelange

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet, die die Nachverdichtungsmöglichkeiten regeln und Freibereiche sichern soll. Dabei wird das vorhandene Baurecht (§ 30 BauGB) neu geordnet. Die Bauräume aus dem Bebauungsplan von 1956 werden südlich der Tizianstraße weitgehend übernommen. Nördlich der Tizianstraße, wird das zugrunde liegende Konzept von 1956 dem tatsächlichen Bestand entsprechend angepasst. Dabei werden die Bauräume gegenüber der 1956er Planung verschoben und verkleinert. Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayer. Leitfa-

Gemeinde:

Neubiberg, den 30.06.2011


.....
(Günter Heyland, 1. Bürgermeister)

Planverfasser:

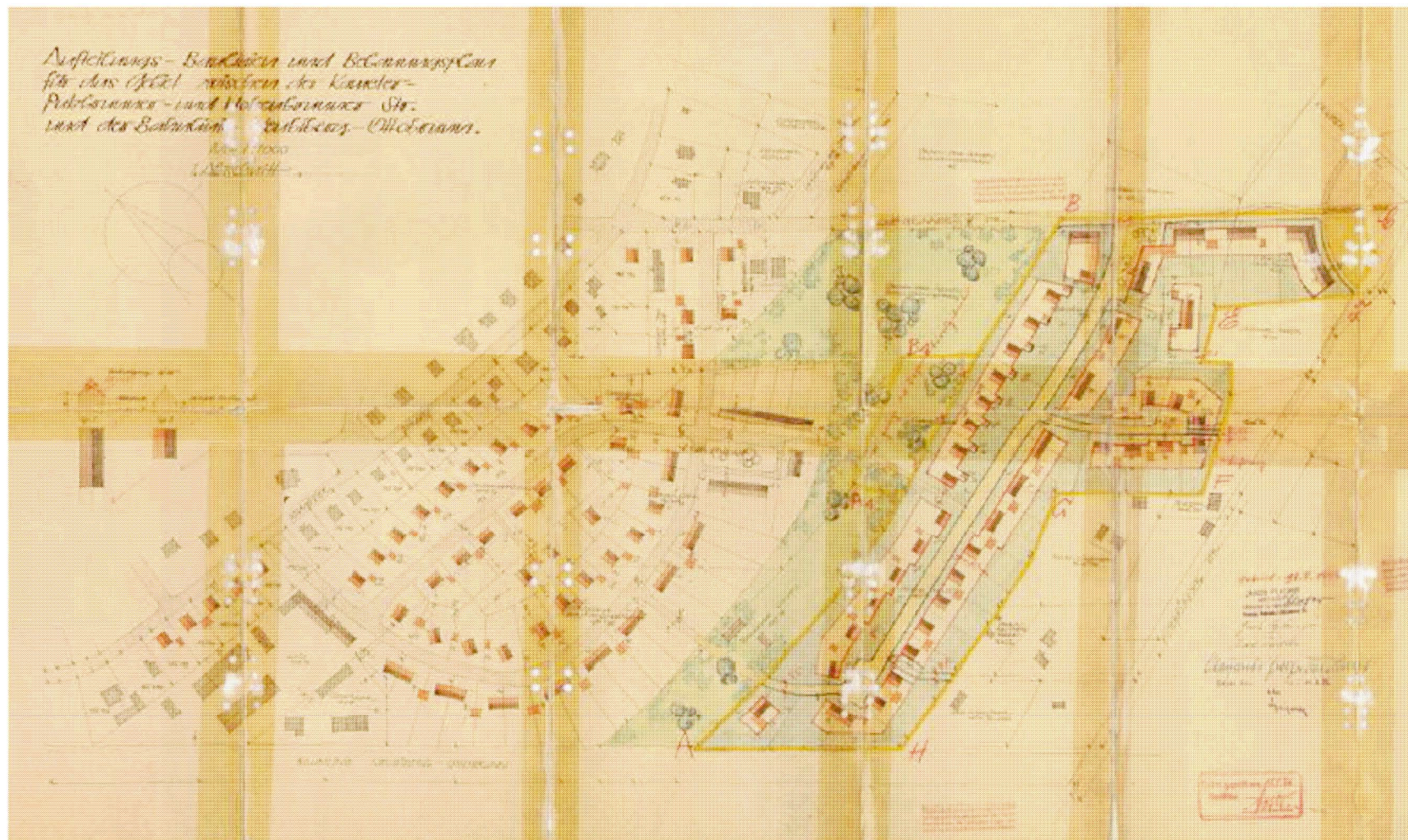
München, den 22.07.11


.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

C Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 6 von 1956 (ohne Maßstab)
- Zu erhaltender Baumbestand (ohne Maßstab) mit Baumbestandsliste
- Analyseplan GRZ-Bestand
- Analyseplan GFZ-Bestand
- Analyseplan GFZ-Planung

Bebauungsplan Nr. 6 von 1956 (o. Maßstab)



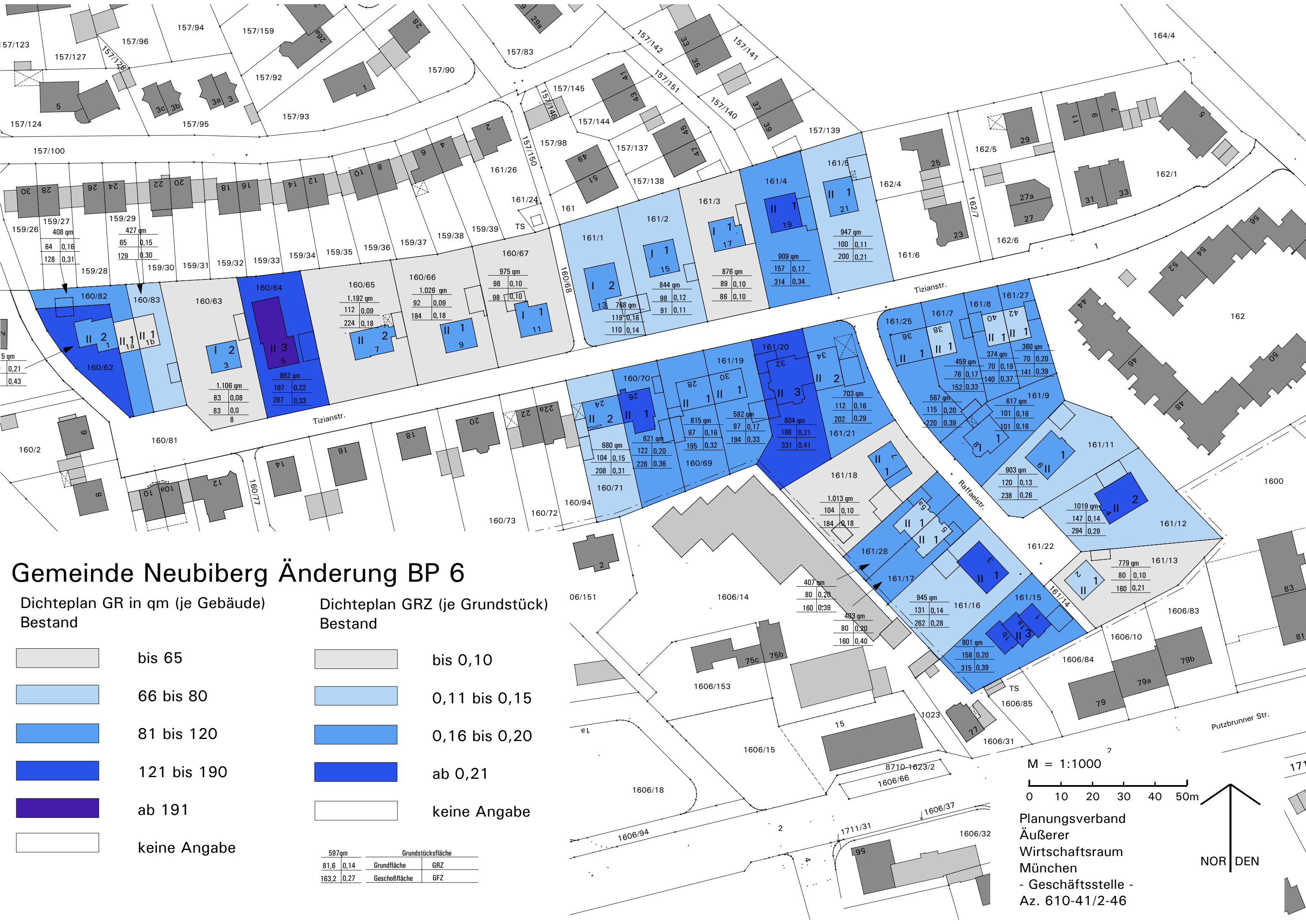
Flurnummer	Baumnummer	Gattung Art Sorte	Deutsche Bezeichnung	Kronen in m	Stammumfang in cm
160/62	1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	4,50	81
	2	Cryptomeria japonica	Sicheltanne	4,50	94+48+38+50+60+60
	3	Malus domestica	Kultur-Apfel	3,50	70
160/82	4	Corylus colurna	Baum-Hasel	6,00	106
	5	Picea abies	Fichte	4,50	119
160/83	6	Prunus avium	Vogel-Kirsche	3,00	70
160/63	7	Carpinus betulus	Hainbuche	5,00	85
	8	Malus domestica	Kultur-Apfel	6,00	90
	9	Betula pendula	Sand-Birke	12,00	120+100
	10	Malus domestica	Kultur-Apfel	6,00	100
	11	Malus domestica	Kultur-Apfel	3,50	40
160/64	12	Malus domestica	Kultur-Apfel	7,50	73+67+77+54
160/65	13	Prunus domestica	Zwetschge	4,50	114
160/66	14	Fagus sylvatica	Rot-Buche	5,00	122+53+40
	15	Fagus sylvatica	Rot-Buche	5,00	86
	16	Betula pendula	Sand-Birke	12,00	122+120+124
	17	Abies alba	Weiß-Tanne	3,50	50
	18	Abies alba	Weiß-Tanne	3,00	50
160/67	19	Malus domestica	Kultur-Apfel	4,00	86
	20	Prunus avium	Vogel-Kirsche	6,00	106
	21	Quercus robur	Stiel-Eiche	15,00	224
	22	Quercus robur	Stiel-Eiche	6,00	93
	23	Quercus robur	Stiel-Eiche	10,00	160
	24	Quercus robur	Stiel-Eiche	12,00	119+69+149
160/68		Leiblstraße			

161/1	25	Betula pendula	Sand-Birke	6,00	150
	26	Prunus avium	Vogel-Kirsche	4,50	56+52+44+45
	27	Abies alba	Weiß-Tanne	4,00	90
	28	Abies concolor	Grau-Tanne	6,50	220
	29	Tsuga canadensis	Kanadische Hemlocktanne	2,00	96
	30	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	2,00	44
161/2	31	Prunus avium	Vogel-Kirsche	4,00	80+75
	32	Malus domestica	Kultur-Apfel	5,00	108
161/3	33	Abies alba	Weiß-Tanne	5,00	114
	34	Abies nordmanniana	Nordmanns-Tanne	5,00	134
	35	Malus domestica	Kultur-Apfel	3,00	63
	36	Malus domestica	Kultur-Apfel	4,00	86
161/4	37	Tilia cordata	Winter-Linde	6,00	110
	38	Betula pendula	Sand-Birke	5,00	60+70+85
	39	Betula pendula	Sand-Birke	6,00	20+90+100
	40	Tsuga canadensis	Kanadische Hemlocktanne	2,00	mehrstämmig
	41	Prunus spec.	Kirsche	3,00	55
	42	Acer platanooides	Spitz-Ahorn	2,50	49
161/5	43	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	4,00	32+35+31
161/27	44	Cedrus deodara	Himalaja-Zeder	4,00	96
161/8	45	Prunus spec.	Kirsche	3,50	35+20+22
161/7	46	Quercus robur	Stiel-Eiche	10,00	120
	47	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	10,00	140
161/25	48	Prunus spec.	Kirsche	3,50	144
	49	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	3,50	75
	50	Pinus nigra ssp. nigra	Österreichische Schwarz-Kiefer	10,00	194

161/22		Raffaelstraße			
161/9	51	Betula pendula	Sand-Birke	10,00	150
	52	Picea abies	Fichte	3,00	45
	53	Picea abies	Fichte	6,00	190
	54	Prunus spec.	Kirsche	1,20	30
	55	Prunus spec.	Kirsche	2,00	32+21+25+38+30
	56	Picea abies	Fichte	2,50	73
	57	Prunus spec.	Kirsche	3,00	27+60
161/11	58	Tilia cordata	Winter-Linde	6,50	113
	59	Picea abies	Fichte	1,10	65
	60	Picea abies	Fichte	0,85	59
	61	Picea abies	Fichte	1,00	86
	62	Fagus sylvatica	Rot-Buche	10,00	150
	63	Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	4,00	60+70+90
	64	Abies nordmanniana	Nordmanns-Tanne	7,50	138
161/12	65	Prunus domestica	Zwetschge	3,00	45
	66	Juglans regia	Walnuss	10,00	145
	67	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	4,00	30+33+40+20
	68	Prunus domestica	Zwetschge	2,50	85
	69	Prunus avium	Vogel-Kirsche	4,00	130
161/13	70	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	5,00	90
	71	Prunus avium	Vogel-Kirsche	4,00	80
	72	Picea abies	Fichte	1,20	63
	73	Betula pendula	Sand-Birke	3,50	49+63+41
	74	Picea abies	Fichte	1,20	33
	75	Larix decidua	Europäische Lärche	4,00	100
	76	Picea abies	Fichte	1,00	25
161/14		Zufahrt zu 161/15			
161/15	77	Prunus avium	Vogel-Kirsche	3,50	65
	78	Malus domestica	Kultur-Apfel	3,00	mehrstämmig

161/16	79	Pinus nigra	Österreichische Schwarz-Kiefer	4,00	91
	80	Prunus avium	Vogel-Kirsche	5,00	109
161/17	81	Pyrus spec.	Zier-Birne	3,00	32
	82	Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	3,50	35
	83	Malus domestica	Kultur-Apfel	3,00	44
161/28	84	Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	4,00	60
	85	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	4,50	76
	86	Quercus robur	Stiel-Eiche	17,00	200
161/18	87	Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum	5,00	80
	88	Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum	1,20	40
	89	Malus domestica	Kultur-Apfel	4,00	42+44
161/21	90	Picea omorika	Serbische Fichte	3,00	55
	91	Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum	4,00	70
	92	Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum	4,00	130
	93	Malus domestica	Kultur-Apfel	3,00	63
161/20	94	Tsuga canadensis	Kanadische Hemlocktanne	1,50	30
	95	Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum	3,00	100+90
	96	Malus domestica	Kultur-Apfel	3,00	67
	97	Prunus domestica	Zwetschge	4,00	103
	98	Betula pendula	Sand-Birke	10,00	113+100+124
	99	Prunus avium	Vogel-Kirsche	8,00	85
161/19	100	Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum	3,00	100
160/69	101	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	2,00	30+29
	102	Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum	3,00	50
	103	Picea abies	Fichte	2,00	40
	104	Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum	2,00	45
	105	Malus domestica	Kultur-Apfel	2,00	38

160/70	106	Betula pendula	Sand-Birke	8,00	110
	107	Malus domestica	Kultur-Apple	7,00	140
160/71	108	Abies alba	Weiß-Tanne	4,00	56
	109	Abies alba	Weiß-Tanne	2,50	43
	110	Abies alba	Weiß-Tanne	3,00	45
160/81	111	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	1,30	33
(Straßenbegleit- grün)	112	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	1,50	35
	113	Tilia cordata	Winter-Linde	2,00	31
	114	Tilia cordata	Winter-Linde	1,80	30
1	115	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	4,00	60
(Straßenbegleit- grün)	116	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	3,50	42
	117	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	3,50	61
	118	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	3,00	53
	119	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	4,50	78
	120	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	4,50	80



Gemeinde Neubiberg Änderung BP 6

Dichteplan GR in qm (je Gebäude)
Bestand

bis 65

66 bis 80

81 bis 120

121 bis 190

ab 191

keine Angabe

Dichteplan GRZ (je Grundstück)
Bestand

bis 0,10

0,11 bis 0,15

0,16 bis 0,20

ab 0,21

keine Angabe

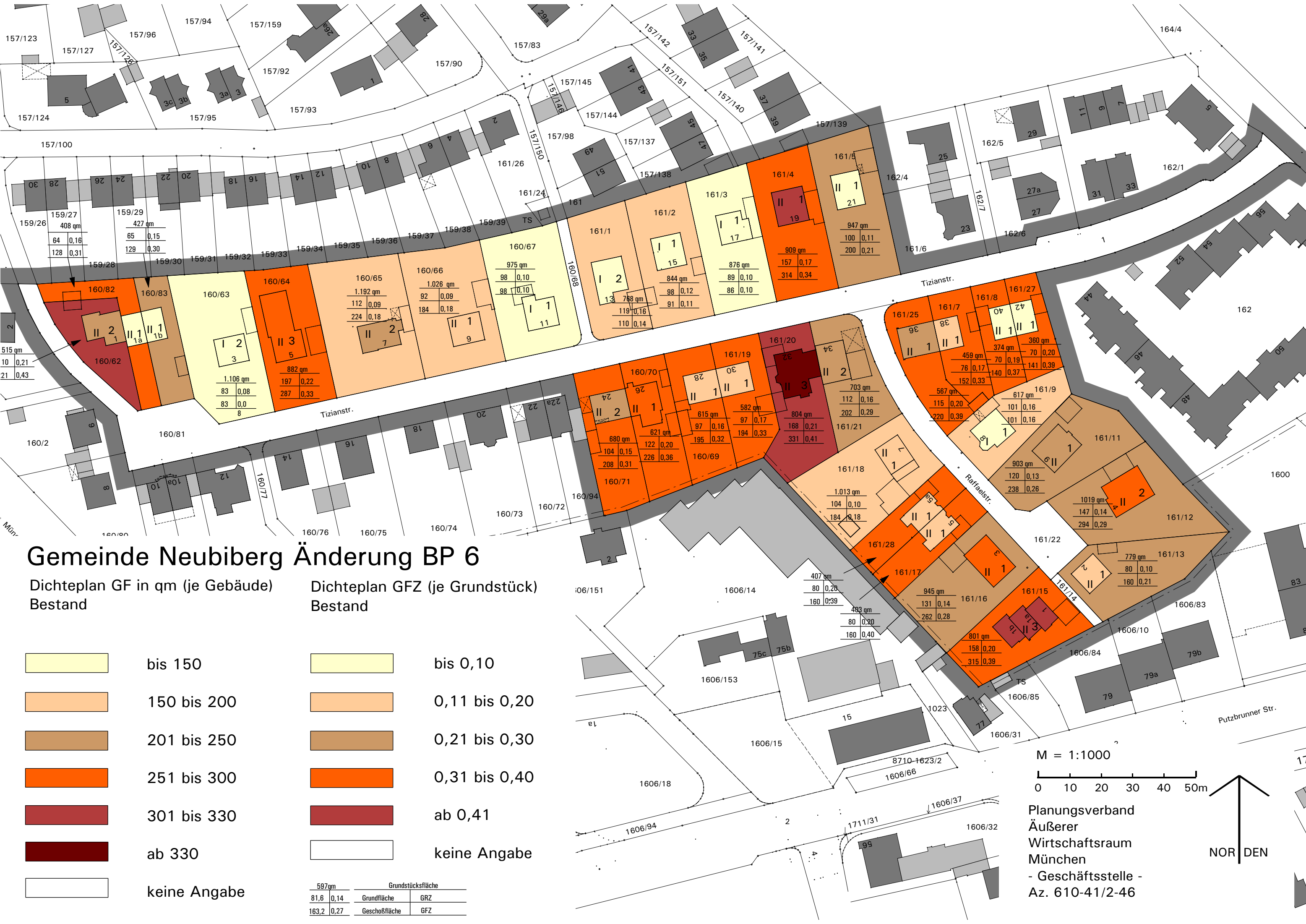
597qm		Grundstücksfläche	
81,6	0,14	Grundfläche	GRZ
163,2	0,27	Geschoßfläche	GFZ

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-46

NOR DEN



Gemeinde Neubiberg Änderung BP 6

Dichteplan GF in qm (je Gebäude)
Bestand

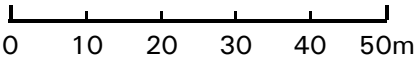
- bis 150
- 150 bis 200
- 201 bis 250
- 251 bis 300
- 301 bis 330
- ab 330
- keine Angabe

Dichteplan GFZ (je Grundstück)
Bestand

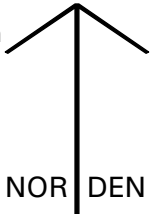
- bis 0,10
- 0,11 bis 0,20
- 0,21 bis 0,30
- 0,31 bis 0,40
- ab 0,41
- keine Angabe

597qm		Grundstücksfläche	
81,6	0,14	Grundfläche	GRZ
163,2	0,27	Geschoßfläche	GFZ

M = 1:1000

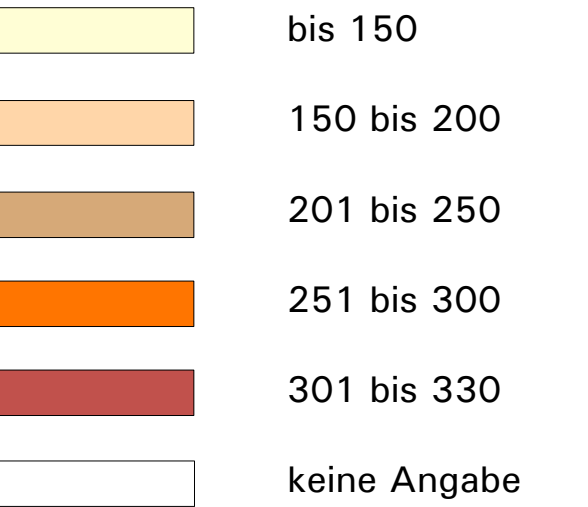


Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-46

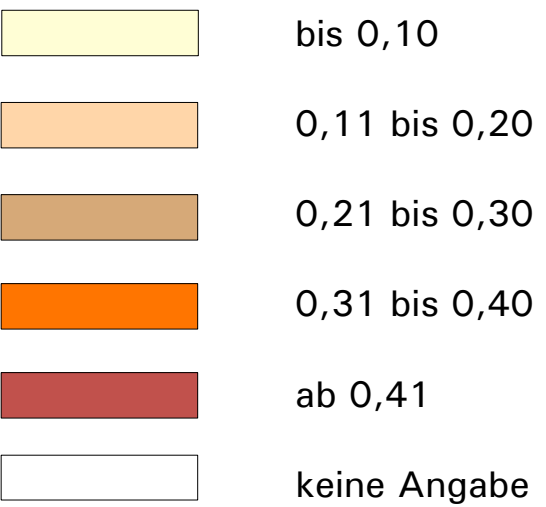




Dichteplan GF in qm (je Gebäude)
Planung

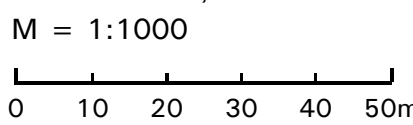


Dichteplan GFZ (je Grundstück)
Planung



II
Vollgeschosse laut
Festsetzung

597qm		Grundstücksfläche	
81,6	0,14	Grundfläche	GRZ
163,2	0,27	Geschoßfläche	GFZ



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-46

NOR DEN