

Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Grünordnung	LUZ Landschaftsarchitekten Senefelder Straße 14 80336 München Az.: 610-41/2-46 Bearb.: Ge/Pli/Ri
Plandatum	04.02.2010 19.04.2010 09.08.2010 13.12.2010 27.06.2011

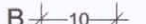
Die Gemeinde Neubiberg erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung

A	Festsetzungen
1	Geltungsbereich
1.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher aufgestellten Bebauungspläne.	
1.2	Grenzen unterschiedlicher Festsetzungen
	Bauweise
2	Art der Nutzung
2.1	WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
2.2	WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauGB genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
3	Maß der baulichen Nutzung
3.1	GR 150 qm höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück (z.B. 150 qm)
3.2	GF 300 qm höchstzulässige Geschossfläche je Baugrundstück (z.B. 300 qm)
3.3	II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
3.4	II zwingend zwei Vollgeschosse
3.5	Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser, sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen, für Hausgruppen maximal eine Wohnung zulässig.
3.6	Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen und Wintergärten innerhalb des Bauraumes um max. 10% überschritten werden.
3.7	Balkone, Terrassen und Wintergärten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
3.8	Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die Grundfläche für das Hauptgebäude um max. 100% überschreiten.

3.9	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3.10	Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m. Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum höchsten Punkt der Dachflächen, dies ist bei Satteldächern der Schnittpunkt der beiden Flächen der Dachaußenhaut, bei gewölbten Dächern der Scheitelpunkt der Dachaußenhaut, bei Pultdächern der Schnittpunkt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut.
4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
4.1	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO.
4.2	 Baugrenze
4.3	 nur Einzelhäuser zulässig
4.4	 nur Doppelhäuser zulässig
4.5	 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4.6	 nur Hausgruppen zulässig
5	Bauliche Gestaltung
5.1	Flachdächer sind nicht zulässig.
5.2	Ab einer Wandhöhe von 5,60 m beträgt die maximal zulässige Dachneigung 24-38°. Bei einer Wandhöhe unter 5,60 m beträgt die maximal zulässige Dachneigung 40-55°.
5.3	Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehre) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig und haben zum First mindestens einen Abstand von 0,70 m einzuhalten. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Dachaufbauten haben untereinander und zum Ortsgang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten.
5.4	Bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit Grenzsanbau ist die Wand von Wintergärten zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit Blecheindeckung auszuführen. Die übrigen Außenflächen sind zu verglasen. Wintergärten sind als erdgeschossige Glasanbauten mit ans Gebäude angelegten Pultdächern auch als Wohnraumerweiterung zulässig, wenn ihre Tiefe max. 3 m beträgt und die Grundfläche das zulässige Maß der Nutzung nicht überschreitet.

6	Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen
6.1	 öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2	 Straßenbegrenzungslinie
6.3	 Fläche für Garagen und Carports
6.4	Die Anlage von Garagen und Carports ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den Flächen für Garagen und Carports zulässig. Offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich (5 m ab Straßenbegrenzungslinie) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Garagen und Carports zulässig.
6.5	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 8 qm pro Baugrundstück und einer Firsthöhe von max. 2,60 m, gemessen vom natürlichen Geländeverlauf, außerhalb des Bauraums und außerhalb der Vorgartenzone (5 m ab Straßenbegrenzungslinie) zulässig.
7	Grünordnung
7.1	Die unbebauten Grundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Rettungswege, Stellplätze erforderlich sind, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
7.2	Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu fördern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der grünordnerischen Festsetzungen zu entsprechen.
7.3	 zu erhaltende Bäume
7.4	 Straßenbegleitgrün
7.5	Der vorhandene prägende Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Abgängige Bäume innerhalb des Bauraumes sind 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 ergänzen.
7.6	Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Verkehrs- und Belagsflächen sind mindestens 10 qm große Baumscheiben vorzusehen. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist. Für die Baumscheiben ist eine unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe von mind. 1,5 m vorzusehen. Der Schutz der Baumstämme ist dauerhaft sicherzustellen.
7.7	Pro angefangener 200 qm zu begrünender Fläche, ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.

7.8	Für Wegeflächen sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden. Offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau) zu versehen.
8	Bemaßung
z. B. 	Maßzahl in Metern
B	Hinweise
1	 bestehende Grundstücksgrenze
2	z. B. 161/21 Flurstücksnummer
3	 bestehendes Haupt- und Nebengebäude
4	 Gemeindegrenze
5	Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neubiberg.
6	Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbaren Energien zu nutzen und eine Reduktion der Co2-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt. Dafür sind z.B. Nahwärme-konzepte (BHKW), die Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen zu prüfen.
7	Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
8	Die Entfernung der Bäume, sofern notwendig, darf nur in der brutfreien Zeit erfolgen.
9	Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern.
10	Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m sowie zu Hydranten von 2,0 m gehalten werden. Zwischen Schmutzwasserkanal und geplanten Pflanzungen und vorhandenen Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
11	Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

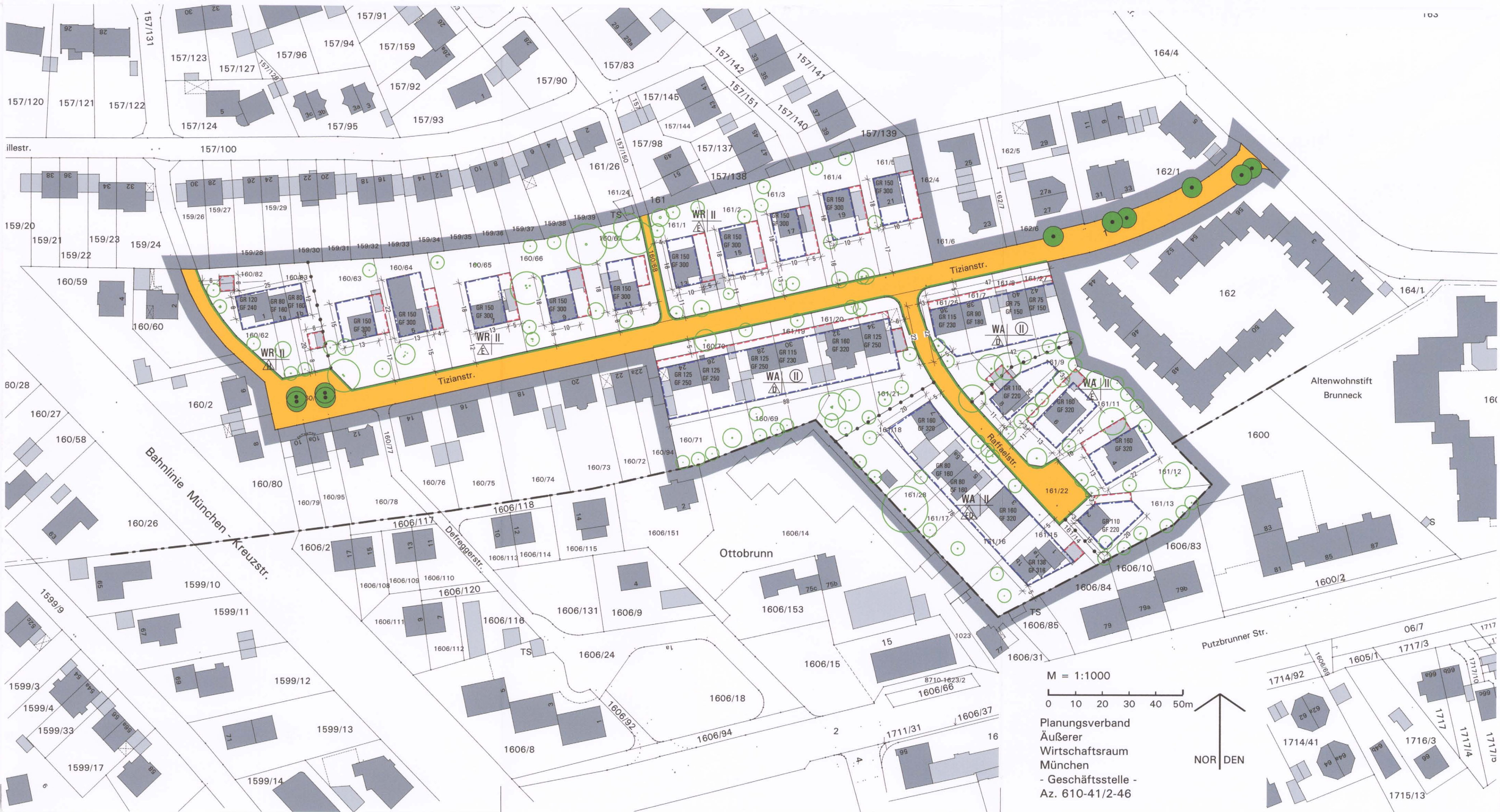
12	Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Unversichertes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
----	--

Wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die Vorgaben der dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden, kann Niederschlagswasser in vielen Fällen erlaubnisfrei versickert werden. Der Bauherr bzw. sein Planer muss eigenverantwortlich die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers prüfen. Die Planung und Ausführung ist dann ebenfalls eigenverantwortlich ohne behördliche Erlaubnis bzw. Überprüfung durchzuführen.

Andernfalls ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser beim Landratsamt München ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Stoffen in das Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) zu stellen. Der Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen ist in der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) geregelt. Für den Eignungsnachweis der Versickerungsanlagen sind i.d.R. die hydraulische und qualitative Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau, Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.“

13	Im westlichen Plangebiet kommt es aufgrund der von der Bahnlinie München-Kreuzstraße einfallenden Verkehrsräusche zu zum Teil deutlichen Überschreitungen der für Reine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1).
14	Beim Ausbau von Dachgeschossen oder Veränderungen am Dachaufbau an Gebäuden, über die eine Niederspannungsfreileitung führt, sind die nach DIN VDE 0211/1285 geforderten Mindestabstände zu den Leitungen einzuhalten. In diesen Fällen sollte der Bauherr in jedem Fall frühzeitig vor Baubeginn mit der E.ON Bayern AG in Verbindung treten.

Kartengrundlage:	digitale Kartengrundlage © LVG Bayern
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:	München, den <u>22.03.11</u> <u>i. A. Piller</u> (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Neubiberg, den <u>30.06.2011</u> <u>G. Heyland</u> (Günter Heyland, Erster Bürgermeister)



Verfahrensvermerke	
1.	Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 30.06.2009 gefasst und am 23.07.2009 ortsüblich bekannt (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.04.2010 bis 31.05.2010 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 19.04.2010) zu unterrichten und zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.	
2.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.08.2010 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.09.2010 bis einschließlich 03.11.2010 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB). Die Auslegung wurde am 23.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
3.	Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden des vom Gemeinderat am 11.04.2011 gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 11.04.2011 hat in der Zeit vom 26.04.2011 bis 12.05.2011 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgeben werden können. Die Dauer der Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Auslegung wurde am 14.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
4.	Der Gemeinderat Neubiberg hat am 27.06.2011 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2011 mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am <u>09.08.11</u> ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
	Neubiberg, den <u>05.11.2010</u> <u>G. Heyland</u> (Günter Heyland, Erster Bürgermeister)
	Neubiberg, den <u>16.05.2011</u> <u>G. Heyland</u> (Günter Heyland, Erster Bürgermeister)
	Neubiberg, den <u>30.06.2011</u> <u>G. Heyland</u> (Günter Heyland, Erster Bürgermeister)
	Neubiberg, den <u>10.08.2011</u> <u>G. Heyland</u> (Günter Heyland, Erster Bürgermeister)