

Dem Rahmenplan werden die folgenden Zielvorstellungen zugrunde gelegt:

1. Neubaumaßnahmen sollen sich an die Struktur der bestehenden Bebauung anlehnen. Diese ist geprägt von langgestreckten Gebäuden, die sich gleichständig oder in Hofform entlang der Straßen aufreihen.
2. Die Bauhöhe einer künftigen Neubebauung soll zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Die Dachneigung soll zwischen 30 und 40 Grad liegen.
3. Auf eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern soll im Ortskern entlang der Straßen verzichtet werden. In den rückwärtigen Bereichen zum Ortsrand ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in geringem Umfang vorstellbar.
4. Die Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen ist erwünscht und sollte bei der Umstrukturierung einzelner Grundstücke berücksichtigt werden. Auf reine Wohnbebauung soll verzichtet werden.
5. Die Architektur der neuen Häuser soll auf das ländliche Erscheinungsbild in Form einfacher, langgestreckter Baukörper mit Satteldach Rücksicht nehmen. Die Materialien Putz und Holz für die Fassaden und roter Ziegel für das Dach sollen verwendet werden.
6. Nebengebäude für Garagen sollen ähnlich wie die landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude angeordnet werden. Fensterlose Fassaden zur Straße hin sollen vermieden werden. Auf Lärmschutzanlagen wie Mauern, Wälle oder fensterlose Fassaden entlang der Straßen soll verzichtet werden.
7. Die prägende Grünstruktur soll erhalten und zu den Ortsrändern hin weiterentwickelt werden. Dies kann mit Obstgehäzen am Ortsrand und einzelnen Hofbäumen erreicht werden.

Diese Leitlinien zur Entwicklung und Gestaltung der Ortskerne gilt für die den Geltungsbereichen gekennzeichneten Grundstücke.

Neuchirg, den AA 5 05

Peis, J. Bürgermeister



Prägende Grünstruktur im Straßenraum



Richtung gleichständiger Baukörper

Gemeinde Neuching

Rahmenplan für die Ortsteile Ober- und Niederneuching



Oberneuching



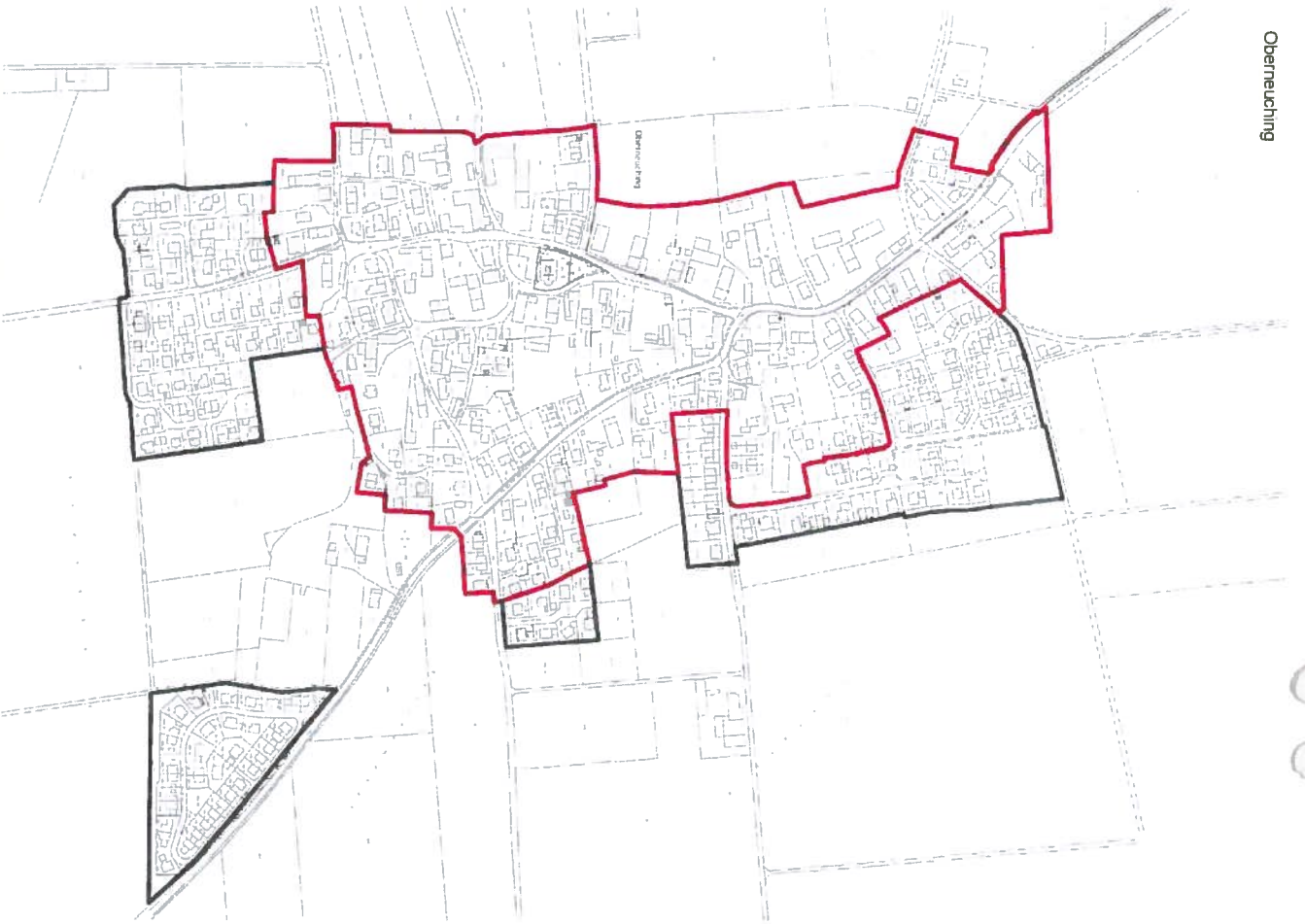
Niederneuching

Die Ortskerne von Ober- bzw. Niederneuching verfügen noch über eine typische Dorfstruktur, die durch eine Mischung aus Landwirtschaft, Kleingewerbe und Wohnen geprägt ist. In den Gärten und Straßenräumen befindet sich teilweise noch prägender Baumbestand. Das gleiche gilt für die Ortsränder, wo sich teilweise noch die typischen Obstgärten befinden.

Die Gemeinde Neuching verfolgt das ortsplannerische Ziel, die typische Struktur der Dörfer, trotz des Strukturwandels in der Landwirtschaft, zu sichern. In verschiedenen Sitzungen hat sich der Gemeinderat intensiv mit den Möglichkeiten zur Sicherung der ortsplannerischen Zielvorstellungen beschäftigt.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Bürger im Rahmen einer Bürgerbeteiligung und einer Befragung mit einem Fragebogen beteiligt. Aufgrund der sehr hohen Rücklaufquote mit ca. 80 % kann die Befragung als repräsentativ bezeichnet werden. Auf die Frage, wie sich die Bürger die Weiterentwicklung des Dorfes vorstellen, sprechen sich 58 % für den Erhalt der alten Gebäude aus. Bauliche Veränderungen auf den Grundstücken planen lediglich 17 %, 73 % haben diese Frage verneint. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Veränderungsdruck in Ober- und Niederneuching in den nächsten Jahren nicht allzu hoch ist.

Aufgrund dieser Erkenntnisse hat der Gemeinderat davon abgesehen, für die Dörfer rechtskräftige Bebauungspläne aufzustellen. Die künftige Entwicklung soll über einen Rahmenplan mit der Formulierung von Zielvorstellungen erfolgen.



rot markiert Geltungsbereich des Rahmenplans
grau markiert Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne



rot markiert Geltungsbereich des Rahmenplans
grau markiert Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne