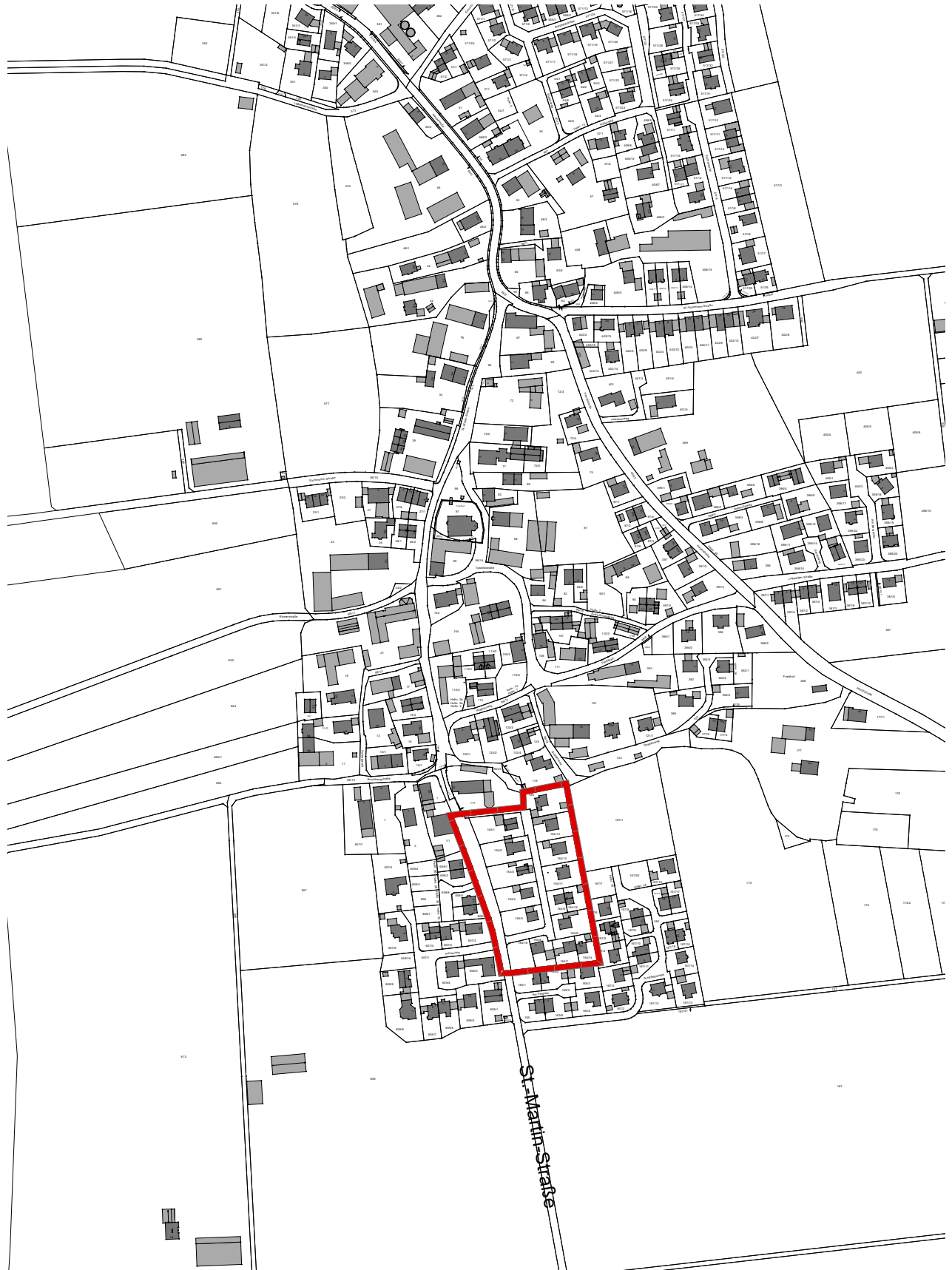


Gemeinde	<b>Neuching</b> Lkr. Erding	
Bebauungsplan	<b>3. Änderung</b> <b>Bebauungsplan Finkenweg</b>	
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Becker-Nickels, Pawar	QS: Geßl
Aktenzeichen	NEC 2-56	
Plandatum	23.01.2024 (Satzungsbeschluss) 10.10.2023 (Entwurf II) 25.04.2023 (Entwurf I)	

## Satzung

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2022.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2022  
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Finkenweg (Gebiet der Plan-Nr. 139/2, 135 und 146) i.d.F. vom 30.07.1966, die erste Änderung des Bebauungsplans Finkenweg (Gebiet der Plan-Nr. 139/2), i.d.F. vom 04.09.1969 und die zweite Änderung des Bebauungsplans Finkenweg (Gebiet der Plan-Nr. 139/2, 135 und 146) i.d.F. vom 10.09.2002.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2.2 **3 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 3 Wohnungen

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt.
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Für Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- Wintergärten dürfen nur bis zu einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,50 m errichtet werden und sind als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen.
- 3.4 Die höchstzulässige Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- 3.5 Die Wandhöhe darf max. 6,70 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei den Parzellen 1 bis 6 wird die Wandhöhe talseitig (westliche Gebäudeseite) gemessen.
- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Dies gilt für untergeordnete Lichtgräben am Gebäude und soweit Aufschüttungen oder Abgrabungen zu Anpassung von Geländeversprüngen auf dem Baugrundstück oder zu den Nachbargrundstücken erforderlich sind. Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu tangieren.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.


4.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3 D nur Doppelhäuser zulässig

4.4  Baugrenze

4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen/Carports  
Garagen und Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.

5.3 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotter) anzulegen.

5.4 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Für die Dächer von Tiefgaragenrampen werden Flachdächer mit extensiver Begrünung aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm, festgesetzt.

5.5 Garagen, Carports und Tiefgaragenrampen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von je 10 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

6.2 Die Dachneigung beträgt 27°-35°


6.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. In der Summe dürfen die Dachaufbauten und Zwerchgiebel pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2 m, der Abstand der Zwerchgiebel zum Ortgang muss mind. 3 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Dächer, die der Gewinnung von Solarenergie dienen (z.B. Solardachziegel oder Indach-Solarmodule) und begrünte Dachflächen.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

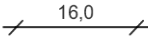
## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Fuß- und Radweg
- 7.4  Straßenbegleitgrün





## 8 Grünordnung

- 8.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken  
Die Fläche ist zu mindestens 75 % mit heimischen, standortgerechten oder stadtklimaverträglichen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzenliste unter Hinweise 7.3 zu bepflanzen.  
Bestehende Gehölze können angerechnet werden.  
Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
- 8.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.3 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein stadtklimaverträglicher Laubbaum, entsprechend der Pflanzlisten, 1.-2. Wuchsordnung mindestens als Halbstamm 3-4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm und ein Strauch entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können darauf angerechnet werden.
- 8.4 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

## 9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 164/8 Flurstücksnummer, z.B. 164/8
- 3  bestehende Bebauung
- 4  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 508,0 m ü. NHN

- 6 Auf die Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

### 7 Grünordnung

- 7.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

#### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

#### Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)





- 11 Altlasten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 12 Immissionsschutz
- Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.
- 13 Niederschlagswasserbeseitigung
- 13.1 Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist aus Gründen des Gewässerschutzes, zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und der Regenwasserverdunstung vordergründig anzustreben.
- 13.2 Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist die TRENGW anzuwenden.
- 13.3 Regenwasserbenutzungsanlagen unterliegen der DIN 16941 Teil 1 und bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt (LRA) Erding; auch Brunnen zur Bewässerung des Gartens sind dem LRA Erding anzuzeigen.
- 14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
  - Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching, St. Martin Straße 9, 85467 Neuching

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den ..... ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Neuching, den ..... ..... Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.11.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis 07.07.2023 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2023 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis 07.07.2023 eingeholt.
4. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.10.2023 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuching, den .....

(Siegel)

.....  
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Neuching, den .....

(Siegel)

.....  
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuching, den .....

(Siegel)

.....  
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister