

Gemeinde

Neubiberg
Lkr. München

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38
„Nachverdichtung südlich der Hauptstraße,
Anzengruber- und Waldschmidtstraße“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/ 2-56

Bearb.: Mar/Fr

Plandatum


15.02.2016

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

Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 in der Fassung vom 26.02.1981, sowie den Bebauungsplan Nr. 38a in der Fassung vom 15.12.1997, sowie einen Teilbereich der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 38 in der Fassung vom 31.01.1977.

A Festsetzungen

1.1  Geltungsbereich der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 vom 31.01.1977

Innerhalb dieses Geltungsbereichs werden folgende textliche Festsetzungen hinzugefügt:

1.2 Wintergärten

1.2.1 Je Wohngebäude (Reihenhaus/Doppelhaushälfte) ist im Erdgeschoss ein Wintergarten (Wohnraumerweiterung) mit einer max. Grundfläche von 20 qm zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke mit den Flurnummern: 207/64, 207/63, 207/10 und 207/30. Überdachungen nach Festsetzung 1.2.7 sind jedoch für diese Grundstücke zulässig.

Die Baugrenzen und das zulässige Maß der Nutzung (Geschossfläche GF/ Grundfläche GR) dürfen hierfür überschritten werden.

1.2.2 Die Bautiefe für Wintergärten darf für den Baubereich I maximal 2,70 m betragen. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Flurnummern 207/166, 207/127, 207/139 und 207/164, die maximale Bautiefe für Wintergärten darf hier 3 m betragen.
Für den Baubereich II ist eine maximale Bautiefe von 3 m zulässig.

Ausnahme hierfür bilden die Grundstücke mit den Flurnummern 208/30, 208/29, 208/28, 208/27, 208/33, 208/34, 207/65, 207/60, 207/59, 207/11 und 207/6. Für diese Grundstücke darf die maximale Bautiefe im Falle eines Grenzanbaus bis an die aufgelistete Nachbargrenze überschritten werden.

Grundstück mit Flurnummer	Nachbargrundstück mit Flurnummer
208/30	208/29
208/29	208/30
208/28	208/27
208/27	208/28
208/33	208/34
208/34	208/33
207/65	207/119-122
207/60	207/59
207/59	207/60
207/11	207/153
207/6	207/7

Die Bautiefe wird gemessen ab der Außenwand Hauptgebäude.

- 1.2.3 Die Anbauten sind entweder in Grenzbebauung oder mit mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze auszuführen.
- 1.2.4 Bei Grenzanbau ist der Brandschutz zum Nachbarn baulich sicher zu stellen. Die Brandwand ist mindestens 0,2 m über OK Dachfläche zu führen und mit Blechabdeckung auszuführen.
- 1.2.5 Die Wandhöhe darf max. 2,90 m betragen, gemessen ab OK Schnittpunkt natürliches Gelände/Außenwandfläche Hauptgebäude. Die maximal zulässige Wandhöhe darf von den erforderlichen Brandwänden um 0,2 m überschritten werden.
- 1.2.6 Die Anbauten sind mit Pultdach, Dachneigung max. 10°, an das Hauptgebäude anzuschließen.
- 1.2.7 Mit Ausnahme zur Nachbargrenze bei grenzständigen Anbauten sind die Anbauten allseitig zu verglasen. Die Dachflächen sind hiervon ausgenommen. Verspiegeltes Glas ist an den Außenwänden nicht zulässig.
- 1.2.8 Im möglichen Bereich dieser Anbauten gemäß Festsetzung 1.2.2 sind auch Terrassenüberdachungen zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe, Dachform und Dachneigung richtet sich nach den Festsetzungen 1.2.5 und 1.2.6. Die Dachflächen sind in Glas bzw. transparentem Material auszuführen.
- 1.3 Nebenanlagen und Fahrradstellplätze
- 1.3.1 Je Baugrundstück ist zusätzlich die Errichtung von einer Nebenanlage (Gartenhaus) mit max. 8 qm Grundfläche und einer max. Höhe von 2,3 m zulässig. Die Fläche kann auch auf mehrere aufgeteilt werden. Gartenhäuser sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze/Baulinie für die Hauptgebäude, mindestens jedoch 5 m ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.
- 1.3.2 Fahrradstellplätze sind im Vorgartenbereich nur in untergeordneter Größe zulässig. Überdachungen und Einhausungen für Fahrräder sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig. Sie dürfen mit transparenten Oberflächen oder nicht allseits umschlossen zur Ausführung kommen. Fahrradstellplätze sind einzugrünen.
- 1.3.3 Die Errichtung von einem zusätzlichen gemeinschaftlichen Fahrradraum ist auf der Freifläche/Gemeinschaftsfläche mit der Flurnummer 207/156 auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten
- 1.4.1 Die Errichtung von stehenden Satteldachgauben ist ausschließlich bei einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Gesamtbreite der Summe der Dachaufbauten darf pro Hausseite bezogen auf ein Reihenhaus/ eine Doppelhaushälfte 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Satteldachgauben dürfen zusätzlich einzeln eine Breite von max. 2,25 m nicht überschreiten.

2




Innerhalb des so gekennzeichneten Teilbereichs der 2. Änderung bzw. des rechtskräftigen BP Nr. 38 wird die bisherige Planzeichnung durch die vorliegende Planzeich-

nung ersetzt.

Zusätzlich wird für diesen Geltungsbereich die bisherige Festsetzung des Teil „A Festsetzungen durch Planzeichen“ „4.2 Geschößflächen“ sowie „ 9.1 Fläche für Garagen“ aufgehoben und ersetzt durch nachfolgende Festsetzungen:

4.2 Grundflächen

4.2.1 GR 100 Höchstzulässige Grundflächen pro Baugrundstück in qm, z.B. 100 qm

9.1  Fläche für Garagen und offene Stellplätze

Des Weiteren werden für diesen Geltungsbereich folgende Festsetzungen des Teil „B Festsetzungen durch Text“ ergänzt:

10.4 Der Anbau an Bestandsgebäude muss profiltgleich erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten nach der textlichen Festsetzung Nr. A 1.2 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38.

15 Stellplätze

15.1 Pro neuer Wohneinheit ist je ein Stellplatz nachzuweisen. Der Nachweis hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann der Nachweis über eine im Nahbereich rechtlich gesicherte Fläche erfolgen.

Der Teil C „Hinweise“ wird wie folgt ergänzt:

8.

WA	II
	D

 Nutzungsschablone

3 Alle weiteren, bisherigen Festsetzungen und Hinweise gelten unverändert weiter.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung
© LVG Bayern

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Neubiberg, den

.....
(Günter Heyland, Erster Bürgermeister)

ENTWURF

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

2. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB). Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Behörden erfolgte gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB). Die erneute Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Neubiberg, den

(Siegel)

.....
(Günter Heyland, Erster Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat Neubiberg hat am die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubiberg, den

(Siegel)

.....
(Günter Heyland, Erster Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neubiberg, den

(Siegel)

.....
(Günter Heyland, Erster Bürgermeister)