Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 82 Tannenstraße und Kameterstraße Ost, für die Grundstücke östlich der Kaiserstraße und westlich der Hohenbrunner Straße
Grünordnung	Gemeinde Neubiberg
Planfertiger	**PV** 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
Aktenzeichen	NEB 2-61
	Bearbeiter: Breitenbach, Beregovskaia, Wißmann
Plandatum	29.07.2019 10.12.2018 19.03.2018

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

3. Plangebiet 4

4. Analyse und städtebauliches Konzept 5

5. Planinhalte 6

5.1 Art der baulichen Nutzung 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung 7
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 7
5.4 Erschließung, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 8
5.5 Bauliche Gestaltung 9
5.6 Grünordnung 10

6. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung/ Umweltbelange 10

7. Zu beachtende Vorschriften und Verordnungen 11

8. Verwirklichung und Auswirkung der Planung 11

1. Anlass und Ziel der Planung

Das fortdauernde Bevölkerungswachstum in der Region München hält den seit Jahren herrschenden Siedlungsdruck auf den Innenbereich der Gemeinde Neubiberg weiterhin aufrecht. Bereits im Jahre 2010 hat die Gemeinde ein Nachverdichtungskonzept entwickelt, um trotz Verdichtung die städtebaulich-gestalterischen Qualitäten, die je Quartier charakteristisch und schutzwürdig sind, zu sichern.
Aufgrund einer Bauvoranfrage für die Fl.Nrn. 156/20 und 156/67, die eine zweireihige Bebauung mit Doppelhäusern vorsieht, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am 16.10.2017 beschlossen, für den Bereich Tannenstraße/ Kameterstraße Ost einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden.

- Sicherung der Vorgartenzone
- Sicherung der rückwärtigen Freibereiche
- Prüfung der Steuerung der Zahl der Wohneinheiten
- Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten

Auf Basis der Daten des Nachverdichtungskonzeptes wurden die Nachverdichtungspotenziale überprüft und die Zahl der Wohneinheiten in mehreren Varianten im Planungs- und Umweltausschuss diskutiert.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne eine Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB) und ohne Umweltbericht durchgeführt, da die versiegelte Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegt und keine Schutzgüter betroffen sind.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das vollständig bebaute Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet mit Gemeinbedarfsfläche (ehemals Fernmeldedienstgebäude der Deutschen Bundespost) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für das Plangebiet gelten zwei Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1950 und Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahr 1959. Beide setzten Bauräume fest. Der Bebauungsplan Nr. 2 sieht entlang der Tannenstraße mittels Baulinie eine Staffelung der Bebauung vor, die Bebauung im Westen ist 20 m von der Straße zurückgesetzt und rückt im Kreuzungsbereich bis auf unter 10 m heran. Rückwärtig sind dementsprechend größere Freiräume vorgesehen. Entlang der Kameterstraße ist ein großzügiger Bauraum festgesetzt, der zur Straße einen Abstand von 8 bis 9 m vorsieht. Zu den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen sind die Abstände deutlich geringer. Der Bebauungsplan Nr. 10 verringert diesen noch einmal für das östlichste Grundstück im Plangebiet (Fl.Nr. 166/17) auf 4 m.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist gegenwärtig nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Ein Teil des Plangebietes liegt im Quartier 21 „Östlich der Kaiser- und Tannenstraße“ des Nachverdichtungskonzepts. Dem Quartier werden gute Nachverdichtungsmöglichkeiten und schützenswerte Grünbereiche attestiert.

3. Plangebiet

Das 2,1 ha große Gebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut und erschlossen. Bis auf die Eckgrundstücke ganz im Osten und Westen sind alle Baugrundstücke von der südlich gelegenen Tannen- bzw. Kameterstraße erschlossen.

Freibereiche
Typisch im Plangebiet und dessen Umfeld ist eine nördlich der Straßen weit zurückgesetzte Bebauung (große Süd-/ Südwestgärten), die Gebäude südlich der Tannen/ Kameterstraße (außerhalb des Umgriffs) rücken hingegen bis auf den 5 m Vorgarten an die Fahrbahn heran. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Plangebiet ist ein durchgängiger Freibereich vorhanden. Die Grundstücke sind zur Straße hin sowie zur nördlichen Baugrenze z.T. recht dicht mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bewachsen, die nur für die Stellplätze und Zufahrten durchbrochen sind.
Eine zweireihige Bebauung ist im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Einzig auf den Grundstücken südlich der Kameterstraße ab Fl.Nr. 166/9 und östlich davon wird die Bebauung zweireihig, was mit den entsprechend tieferen Grundstückszuschnitten zu begründen ist (gut 7 bis 10 m tiefere Grundstücke als im Plangebiet).

Bauweise und Nutzungsmaß
Das ebene Plangebebiet ist mit Einzel- und Doppelhäusern und einem dreispännigem Reihenhaus bebaut. Es handelt sich um Wohnbebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern. Nur ein Gebäude auf Fl.Nr. 156/53 hat lt. Nachverdichtungskonzept 4 Wohneinheiten. Mit den Fl.Nrn. 156/18 und 156/48 sind zwei unbebaute Grundstücke vorhanden.
Fl.Nr. 156/13 ist mit einem großen Einzelgebäude bebaut, dessen GR deutlich über denen der übrigen Bebauung liegt. Es handelt sich um ein gewerblich genutztes Grundstück (Deutsche Telekom, lt. Bauantrag von 1991 handelt es sich um ein Fernmeldedienstgebäude der Deutschen Bundespost), das sich durch seine Nutzung, seine Kubatur und Dachform vom westlich anschließenden Plangebiet abhebt.
Infolge der überwiegenden Gebäudestruktur aus Einzel- und Doppelhäusern beträgt die Grundfläche (GR) der Gebäude zwischen 70 bis 180 m². Die Grundstückgröße schwankt analog zwischen 350 bis ca. 1100 m². Sonderfälle sind der Dreispänner auf den Fl.Nr. 156/15, /64, /66 (höhere GR und geringere Grundstücksgröße), das gemeinsame Baugrundstück der Fl.Nrn. 156/67, /20) sowie das gewerblich genutzte Gebäude auf Fl.Nr. 156/13.

Bauliche Gestaltung im Bereich Tannenstraße:
Die Hälfte der Grundstücke ist mit Gebäuden aus den 60er Jahren bebaut, zweigeschossig mit flachem Walmdach. Der ältere Gebäudebestand im östlichen Abschnitt ist an der niedrigen GR und dem steilem Satteldach erkennbar, dadurch liegt die Firsthöhe in einem Fall sogar bei 10,70 m. Im Übrigen sind die Gebäude maximal 8,70 m hoch, bei einer maximalen Wandhöhe von 5,90 m. Auf dem westlichen Grundstück mit Fl.Nr. 156/13 ist ein 8,90 m hohes Gebäude mit Flachdach vorhanden (Deutsche Telekom. Auf dem Dach befindet sich lt. Bauakten Funkantenne und

Antennenaufsatz sowie Antennenträger im D1-Kleinzellennetz.
Bauliche Gestaltung im Bereich Kameterstraße:
Hier ist der Gebäudebestand deutlich neueren Datums (die jüngsten Gebäude mit Baugenehmigung von 2009). Auf Fl.Nr. 166/12 ist ein kleineres, altes Gebäude mit steilem Satteldach vorhanden. Neben Walmdächern sind auch Sattel, Walm- und Krüppelwalmdach sowie ein Zeltdach vertreten.

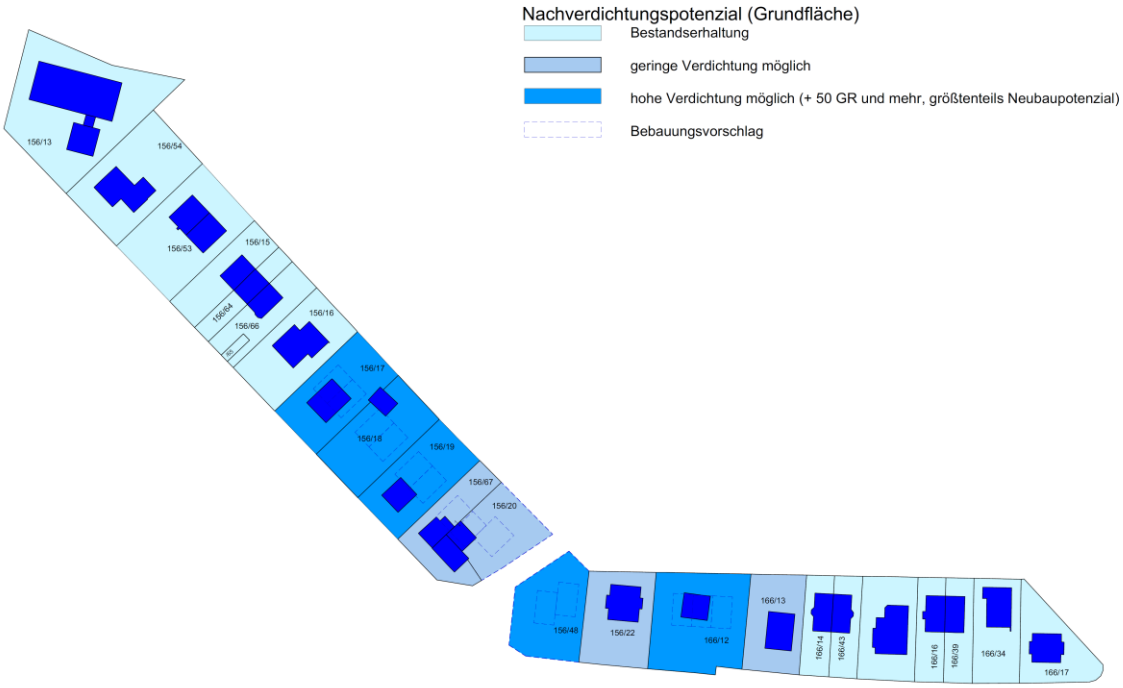
In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befindet sich nördlich an der Kaiserstraße die Katholische Pfarrkirche Maria Rosenkranzkönigin. Die Kirche ist unter 2-D-1-84-146-1 in die Denkmalliste Bayern eingetragen.

4. Analyse und städtebauliches Konzept

Das Plangebiet lässt sich hinsichtlich der Baudichte in vier Bereiche unterteilen.

Im Osten der Abschnitt mit der jüngsten Bebauung. Hier ist die höchste Baudichte zu finden. Grundstücke wurden geteilt und mit Doppelhäusern oder großzügigen Einzelhäusern (bis 180 m² GR) bebaut. Die GRZ liegt bei bis zu 0,26, die GFZ bei maximal 0,52. Nachverdichtungspotenziale gibt es nicht mehr. Die Verdichtung ist bereits erfolgt.
Ähnlich hohe Werte finden sich ganz im Westen auf dem „Telekom-Grundstück“ Fl.Nr. 156/13. Das dortige Gebäude mit 515 m² GR kann nicht mit der übrigen Wohnbebauung verglichen werden. Ihm kommt ein Sonderstatus im Bebauungsplan zu.
Östlich des Telekom-Grundstücks, im Bereich der Fl.Nrn. 156/54 bis 156/16, findet sich die 60er Jahre Bebauung mit Einzelhäusern und einem Dreispänner. Entsprechend weit ist die Spannbreite der GR (von 72 bis 194 m²). Die GRZ beträgt mindestens 0,15 bis 0,26 (Reihenmittelhaus). Eine Nachverdichtung ist in Form von kleineren Erweiterungen bestehender Gebäude möglich.
In der Mitte des Plangebietes finden sich die beiden unbebauten Grundstücke sowie

größere Grundstücke mit älterem und daher kleinem Gebäudebestand. Die Baudichten liegen weit unterhalb der übrigen Werte im Plangebiet. Hier sind v.a. durch Neubauten noch deutliche GR- und GF-Mehrungen möglich.



Die Analyse der Baudichte und Baustruktur zeigt, dass in der Mitte des Plangebietes die höchsten Nachverdichtungspotenziale bestehen. Dies wird bei der Festsetzung der GR und GF berücksichtigt. In den Abschnitten östlich und westlich werden weitgehend die Bestandswerte festgesetzt. Eine echte Erhöhung der Baudichte ist in diesem Bereich nur für Fl.Nr. 166/34 (bisher eingeschossig bebaut) vorgesehen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird anstatt eines Reinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche (Telekom-Grundstück) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch werden künftig auch das Wohnen nicht störende Nutzungen zugelassen.

Der Geltungsbereich ist im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet in WA 1 und WA 2 aufgeteilt:

- Im WA 1 sind ausnahmsweise nur Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltungen zulässig.
- Im WA 2 sind darüber hinaus ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Damit wird die Nutzung des Telekom-Grundstücks (Fl.-Nr. 156/13) baurechtlich abgesichert.

Nicht gebietsverträglich sind flächenintensive und verkehrsintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie sind im gesamten Bebauungsplan auch als ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Er sieht die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes für den gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossfläche (GR, GF)
Die GR und GF werden grundstücksbezogen festgesetzt und basieren auf den Werten der Bestandsbebauung und der maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Für die Nachverdichtungsgrundstücke werden als Leitgröße eine maximale GRZ von 0,21 und eine GFZ von 0,41 angestrebt. Gleichzeitig soll sich die Gebäudegröße an der Gebietsstruktur orientieren. Die maximale GR bei Einzelhäusern soll deshalb170 m² nicht überschreiten. Für die möglichen Dreispänner auf den beiden breiten Grundstücken (Fl.Nrn.156/67 mit / 20 und 166/12) darf sie auch über 200 m² liegen. Die hohen Werte der beiden bestehenden Einzelhäuser auf Fl.Nrn. 156/53 (194 m²) und 166/15 (180 m²) werden nicht als Planungsziel vorgegeben, deren Bestand jedoch gesichert. Ziel ist die Erhaltung der übrigen etwas kleinteiligeren Doppel- und Einzelhausbebauung.
Um den Bestand nicht einzuschränken dürfen die maximal festgesetzten Grund- bzw. Geschossflächen durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um 15 % überschritten werden.

Wohneinheiten
Der typischen Struktur im Plangebiet entspricht eine Dichte von zwei Wohnungen je Gebäude bzw. Grundstück. Um jedoch zusätzlich zur Nachverdichtung durch Neu- und Anbauten auch Wohnraum für neue Bevölkerung zu schaffen, wird eine grundstücksbezogene Regelung getroffen, wonach je angefangene 240 m² Grundstückfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Dies führt bei kleineren Grundstücken mit Doppelhausbebauung zu max. zwei Wohnungen je Gebäude, bei den großen Grundstücken sind bis zu vier Wohnungen möglich.
Diese Mehrung der Wohnungen gegenüber dem Bestand führt zu einem erhöhten Stellplatzbedarf, der bei der GR-Überschreitung berücksichtigt wird.

GR-Überschreitung
Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine grundstückbezogene GR-Überschreitung festgesetzt, die aus der Bestandssituation ermittelt wurde. Mit Blick auf die gewünschte Nachverdichtung auch durch einen Zuwachs an Wohneinheiten wurde die notwendige GR-Überschreitung – wo dies erforderlich ist – gegenüber den Bestandswerten angepasst. Auch bei einer maximalen Ausnutzung der Wohnungszahl genügt zumeist eine leichte Erhöhung der Bestandswerte, sofern die Fahrzeuge sinnvoll untergebracht werden (im vorderen Grundstückbereich ohne lange Zufahrten, in einer Tiefgarage, ggf. auch Duplex)
Für Fl.Nr.166/15 mit einer hohen Versiegelung im Bestand ist eine Reduzierung der Versiegelung vorgesehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Besonderheiten der großen Vorgärten und der einreihigen Bebauung mit rückwärtigem Freibereich sollen als gebietstypische und wichtige Merkmale des gartenstadtähnlichen Siedlungsbereichs erhalten werden. Die beiden Bauräume entlang der Kameter- und der Tannenstraße halten diese Flächen entsprechend von Be-

bauung frei. Die Baugrenze ist durchgehend um 10 m von der Tannenstraße und 8 m von der Kameterstraße zurückgesetzt. Um den rückwärtigen Freibereich zu erhalten, wird zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 6 bis 9 m vorgegeben.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 156/67 und 156/20 werden als ein Baugrundstück behandelt, da es sich um einen Grundstückseigentümer handelt. Nur so ist eine sinnvolle Bebauung möglich.

Da die Baugrenze z.T. eng den Gebäudebestand tangiert, dürfen Balkone, Terrassen und Wintergärten um maximal 3 m außerhalb der Baugrenze liegen.

Auf Fl.Nr. 156/54 liegt das Bestandsgebäude deutlich außerhalb der Baugrenze aus dem bisher gültigen Bebauungsplan, die hier 20 m von der Tannenstraße abrückt. Da es Planungsziel ist, die breiten Südgärten und Vorgartenzonen zu erhalten, wird der Bauraum nicht an den Bestand angepasst, sondern bleibt entsprechend dem Plankonzept 10 m von der Tannenstraße zurück gesetzt. Das Gebäude hat Bestandsschutz.

Die Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Dreispänner soll weiter entwickelt werden, wo die Grundstücksbreiten und die bestehende Bebauung eine Verdichtung hergeben, sind künftig statt Einzelgebäuden auch Doppelhausstrukturen zulässig. Eine durchgängige Verdichtung wie entlang der Prof.-Göttsberger-Str. soll hingegen nicht erfolgen. Dort handelt es sich um einen eignen städtebaulichen Charakter aus einer deutlich dichteren Reihenhausbebauung und entsprechend weniger Grünstrukturen.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Hausgruppen werden im Sinne einer sinnvollen und verträglichen Nachverdichtung grundsätzlich ermöglicht, werden aber nicht ausdrücklich forciert. Sie sind bei einer ausreichenden Grundstücksbreite (ab 30 m) möglich. Damit ist zusätzlich zu den Fl.Nrn. 156/15, /64 und /66 auch auf Fl.Nrn. 156/67 und /20 sowie auf Fl.Nr. 166/12 ein Dreispänner möglich.

Im östlichen Bereich (ab Fl.Nr. 166/14) ist keine weitere Verdichtung angestrebt. Die GF-Werte liegen bereits bei um die 0,5. Auf dieses maximale Maß sollen die übrigen Grundstücke nicht heranwachsen.

Im gesamten Plangebiet gelten die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung.

5.4 Erschließung, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Gebiet bleibt wie bisher überwiegend von der Tannen-/Kameterstraße aus erschlossen. Wie im Bestand werden die Garagen 5 m von der Straße zurückgesetzt und damit der Vorgarten frei gehalten. Hierzu ist eine Fläche für Garagen und Carports festgesetzt, die dem Bauraum vorgelagert ist.
Nur bei den Eckgrundstücken sind die Garagen gesondert festgesetzt und ausnahmsweise im rückwärtigen Bereich erlaubt. Im Übrigen sollen Garagen (auch innerhalb des Bauraums zulässig) möglichst nahe der Erschließungsstraße angeordnet werden, um lange Zufahrten und unnötige Versiegelung zu vermeiden. Dies ist bei der Festsetzung der GR-Überschreitung durch § 19 Abs. 4 BauNVO-Anlagen berücksichtigt. Eine zu starke Einschränkung soll und kann aber nicht erfolgen, da

es den Grundstückseigentümern weiterhin ermöglicht werden soll, die attraktiven Süd- und Westgärten/ Terrassen zu nutzen.

Die Fl.Nrn. 166/34 und 166/17 sind im Bestand über die Hohenbrunner Str. erschlossen, deren Garagen sind innerhalb des Bauraums untergebracht.
Die Erschließung des „Telekom-Grundstücks“ Fl.Nr. 156/13 erfolgt wie bisher über die Kaiserstraße. Garagen sind nicht vorhanden und daher nicht festgesetzt. Die versiegelten Stellplatzflächen sind mit der GR-Überschreitung für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO abgedeckt.
Tiefgaragen sind zulässig und ab acht notwendgien Stellplätzen je Grundstück ausdrücklich vorgeschrieben, um die Versiegelung im Rahmen zu halten und die Grünflächen zu erhalten.
Offene, oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb des Bauraums und der Flächen für Garagen und Carports erlaubt. Um die gestalterische Qualität und den unbebauten Charakter der Vorgärten zu erhalten, ist geregelt, dass maximal die Hälfte der Grundstücksbreite für Stellplätze genutzt werden darf, bei breiten Grundstücken ab 21 m nur ein Drittel der Fläche.
Der Stellplatzbedarf ist entsprechend der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg i. d. F. vom 08. April 2014 zu ermitteln.

Nebenanlagen sind in ihrer Größe eingeschränkt, um Freibereiche zu sichern und Versiegelung zu reduzieren sowie deren untergeordneten Charakter klar zu stellen. Sie können grundsätzlich auch außerhalb des Bauraums untergebracht werden, nicht jedoch im Vorgartenbereich, dieser ist definiert als 5 m breiter Streifen ab der Straßenbegrenzungslinie. Ihrem Zweck nach zugelassen, sind im Vorgarten nur Mülltonnenhäuschen, Mülltonnensammelplätze bzw. -abstellplätze und Fahrradabstellplätze.

5.5 Bauliche Gestaltung

Um keine zu strengen Einschränkungen vorzugeben und eine echte Verdichtung auch im Bestand zu ermöglichen, wird die Wandhöhe aus dem Bereich der östlichen Kameterstraße (jüngerer Gebäudebestand) als Maximum vorgegeben (6,20 m). Die wenigen, im Bestand höheren Gebäude haben Bestandsschutz, sollen jedoch künftig nicht als maßgebend gelten.

An der Struktur aus flach geneigten Dächern kann festgehalten werden. Um einen Dachausbau mit ggf. steilerem Dach zu ermöglichen, wird aber keine Dachneigung festgesetzt, stattdessen ist die Gebäudehöhe über die maximale Firsthöhe auf 10,10 m beschränkt (ebenfalls Maximalmaß aufgrund der jüngeren Bebauung in der östlichen Kamerterstraße). Künftig sollen neben Sattel- und (Krüppel-)Walmdächern auch Flachdächer bei den Wohngebäuden ermöglicht werden. Das „Telekom-Gebäude“ ganz im Westen ist bereits heute mit Flachdach ausgestattet. Die hohen technischen Dachaufbauten (Antennenanlagen) sind weiterhin zulässig.

Zur Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft und Vermeidung der fortschreitenden Zerklüftung, sind gestalterische Regelungen zu Dachform und Firstrichtung, zu Gauben, Zwerchgiebeln und Quergiebeln (Widerkehren), zu Dacheinschnitten sowie zu Solar- und Photovoltaikanlagen getroffen worden.
Gleiches gilt für die Anlage von Wintergärten, für die aus optischen und Nachbarschutzbelangen gestalterische Vorgaben einzuhalten sind.

5.6 Grünordnung

Besondere Bedeutung für das Plangebiet hat der sehr tiefe Vorgarten. Gegenwärtig sind 5 m des Vorgartens ab der Straße von jeder Bebauung frei gehalten, erst danach folgt die Garagenbebauung. Die Hauptgebäude sind um 10 m von der Straße zurückzusetzen. Zum Schutz des Vorgartens dient auch die Regelung, dass im Vorgarten der zugelassene Anteil der überbaubaren Stellplatzfläche beschränkt ist.
Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Erde zu überdecken und zu begrünen. Alle befestigten Flächen auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig auszubilden. Eingriffe in das ebene Gelände sind nicht gewünscht, Abgrabungen und Aufschüttungen sind daher unzulässig.
Der Baumbestand wurde im Plangebiet kartiert und die erhaltenswerten Bäume festgesetzt. Die Liste des erhaltenswerten Baumbestandes ist der Begründung als Anhang beigefügt. Der Baumbestand soll erhalten und fortentwickelt werden. Dementsprechend ist bestimmt, dass bei notwendiger Fällung (aufgrund des Artenschutzes nur in der brutfreien Zeit) Bäume in entsprechender Qualität nachzupflanzen sind. Zur Weiterentwicklung des gut durchgrünten Gebietes sollen die unbebauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden, wobei der vorhandene Bestand anzurechnen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers (ALB) befindet, Teilbereiche auch in der Befallszone. Die Pflichten und Bestimmungen der jeweils gültigen Allgemeinverfügung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft vom 08.01.2016 sind einzuhalten. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Zuge der konkreten Ausführungsplanung auf Vereinbarkeit mit den jeweils geltenden Quarantänebestimmungen zu prüfen.

6. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung/ Umweltbelange

Ziel des Bebauungsplans Nr. 82 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet, die die Nachverdichtungsmöglichkeiten regeln, den Gebietscharakter erhalten und die Freibereiche sichern soll. Dabei wird das vorhandene Baurecht gesteuert und geordnet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nrn. 2 und 4 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden.

Zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe sind folgende Festsetzungen getroffen: Erhalt der tiefen Vorgartenzone und der zusammenhängenden Freibereiche, Baumerhalt, Pflanzvorschriften und wasserdurchlässige Oberflächen, Nutzung erneuerbarer Energien, Vermeidung von zu hoher Versiegelung durch Stellplätze, Anordnung einer Tiefgaragenregelung ab 8 nötigen Stellplätzen mit Erdüberdeckung.

Die Gemeinde Neubiberg verfügt über ein Gemeindeklimaschutzkonzept, das die Bedeutung der Gebäudesanierung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien herausstellt. Der vorliegende Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die dies ermöglichen.

V.a. wird durch die Verdichtung im Bestand eine Versiegelung unbebauter Flächen vermieden. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich gewünscht. Da es aber Ziel ist, den bestehenden Gebietscharakter zu sichern, der v.a. über Dachform und Dachgestaltung bestimmt wird, haben sich Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in ihrer Gestaltung den städtebaulichen Belangen unterzuordnen.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Katholische Pfarrkirche Rosenkranzkönigin. Veränderungen in der Nähe von Baudenkmälern bedürfen einer Erlaubnis gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

7. Zu beachtende Vorschriften und Verordnungen

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

8. Verwirklichung und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 82 regelt in einem bisher gem. § 30 und § 34 BauGB gesteuerten Gebiet die künftige bauliche Entwicklung. Die vorhandenen gebietstypischen Merkmale (Gebäudetypen, bauliche Gestaltung, Freibereiche) werden gesichert und die Zahl der maximalen Wohnungen und damit indirekt die Versiegelung durch Stellplätze im Sinne einer verträglichen Entwicklung beschränkt.
In Abwägung mit den Planungszielen wird das vorhandene Baurecht gesteuert und geordnet. Für die bisher zulässige Nachverdichtung wird ein Rahmen gesetzt, der eine gebietsverträgliche Entwicklung sicherstellt. Zusätzliches Baurecht wird nicht geschaffen.

Anlage

Tabelle und Karten „erhaltenswerter Baumbestand“

Planfertiger: München, den .....

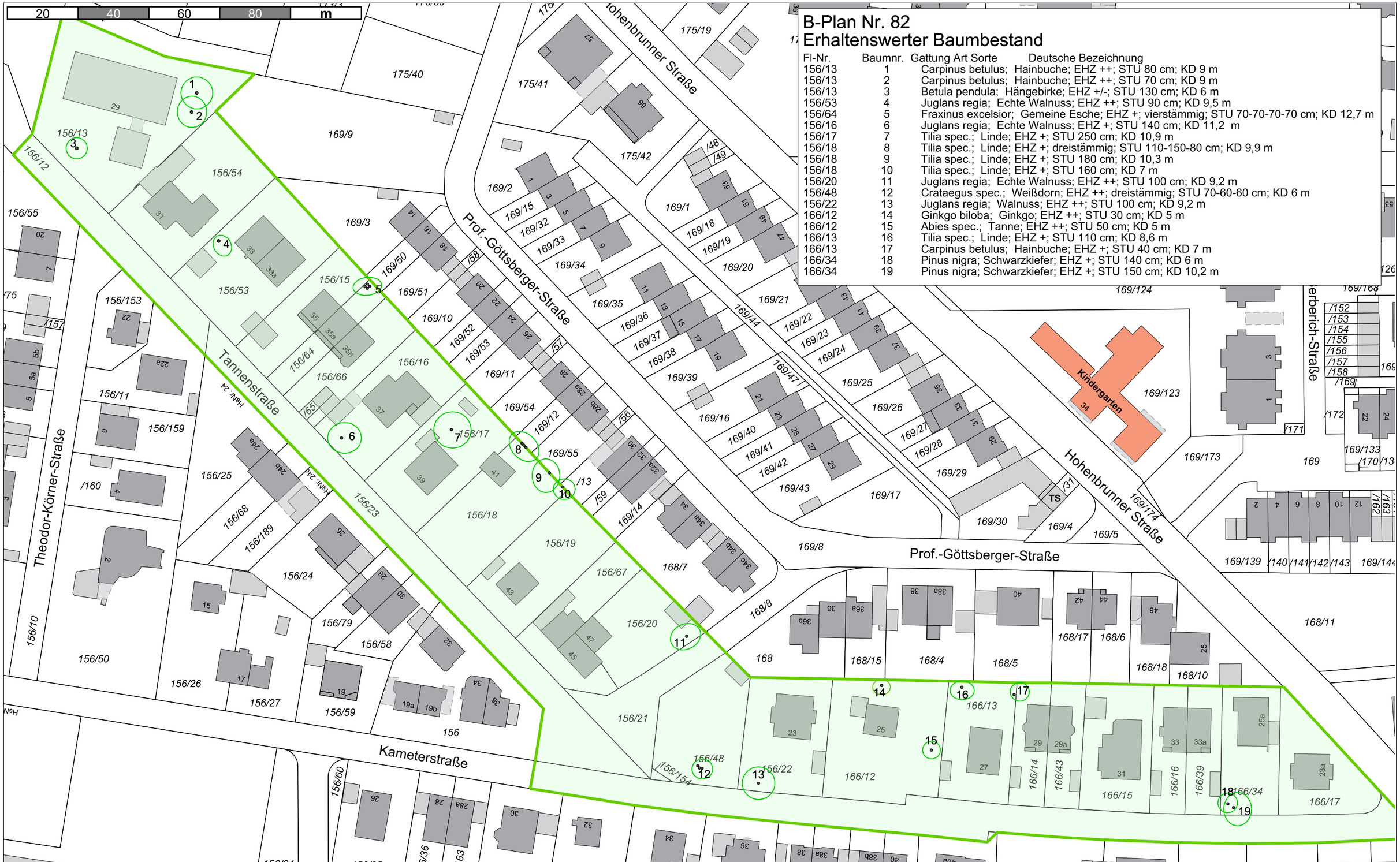
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neubiberg, den .....

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

B-Plan Nr. 82
Erhaltenswerter Baumbestand

Fl-Nr.	Baumnr.	Gattung Art Sorte	Deutsche Bezeichnung
156/13	1	Carpinus betulus;	Hainbuche; EHZ ++; STU 80 cm; KD 9 m
156/13	2	Carpinus betulus;	Hainbuche; EHZ ++; STU 70 cm; KD 9 m
156/13	3	Betula pendula;	Hängebirke; EHZ +/-; STU 130 cm; KD 6 m
156/53	4	Juglans regia;	Echte Walnuss; EHZ ++; STU 90 cm; KD 9,5 m
156/64	5	Fraxinus excelsior;	Gemeine Esche; EHZ +; vierstämmig; STU 70-70-70-70 cm; KD 12,7 m
156/16	6	Juglans regia;	Echte Walnuss; EHZ +; STU 140 cm; KD 11,2 m
156/17	7	Tilia spec.;	Linde; EHZ +; STU 250 cm; KD 10,9 m
156/18	8	Tilia spec.;	Linde; EHZ +; dreistämmig; STU 110-150-80 cm; KD 9,9 m
156/18	9	Tilia spec.;	Linde; EHZ +; STU 180 cm; KD 10,3 m
156/18	10	Tilia spec.;	Linde; EHZ +; STU 160 cm; KD 7 m
156/20	11	Juglans regia;	Echte Walnuss; EHZ ++; STU 100 cm; KD 9,2 m
156/48	12	Crataegus spec.;	Weißdorn; EHZ ++; dreistämmig; STU 70-60-60 cm; KD 6 m
156/22	13	Juglans regia;	Walnuss; EHZ ++; STU 100 cm; KD 9,2 m
166/12	14	Ginkgo biloba;	Ginkgo; EHZ ++; STU 30 cm; KD 5 m
166/12	15	Abies spec.;	Tanne; EHZ ++; STU 50 cm; KD 5 m
166/13	16	Tilia spec.;	Linde; EHZ +; STU 110 cm; KD 8,6 m
166/13	17	Carpinus betulus;	Hainbuche; EHZ +; STU 40 cm; KD 7 m
166/34	18	Pinus nigra;	Schwarzkiefer; EHZ +; STU 140 cm; KD 6 m
166/34	19	Pinus nigra;	Schwarzkiefer; EHZ +; STU 150 cm; KD 10,2 m



Bebauungslpan Nr. 82
Erhaltenswerter Baumbestand
Stand: 18.01.2018

Gemeinde Neubiberg
Erstellt von: B. Buchinger, L. Sedelmayer
Erstellt am: 18.01.2018
Maßstab 1:1000

N

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV