

Gemeinde

Neubiberg

Lkr. München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 74, Teil 2, Rathausplatz
Grundstück Rathausplatz 1 und 3

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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

Grünordnung

Margarethe Waubke Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33, 80687 München

Az.: 610-41/2-65

Bearb.: Wißmann, Salazar, Be-
regovskaia

Plandatum

22.06.2020 (Satzungsbeschluss)
26.05.2020 (2. Entwurf, nach Abwägung)
27.04.2020 (2. Entwurf)
27.01.2020 (Entwurf)

Die Gemeinde Neubiberg erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 12 und 13 a Baugesetzbuch – BauGB – und Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

Satzung.

Lageplan



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Feb 2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher aufgestellten Bebauungspläne.

1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 142. Die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 142/2 (öffentliche Verkehrsfläche) ist eine nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche.

2 Art der Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.2 **SO** Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“

Im SO sind Nutzungen für medizinische Zwecke und der Daseinsvorsorge (Arzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen, Labore, für medizinische Nutzungen notwendige Verwaltungseinrichtungen) zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 600** höchstzulässige Grundfläche (z. B. 600 qm)

3.2 **GF 1300** höchstzulässige Geschossfläche (z. B. 1300 qm)

3.3 **II** Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 2

3.4 Für die Grundfläche von Balkonen, Terrassen und Lichtschächten im WA wird zusätzlich eine Grundfläche von 30 % der nach A 3.1 höchstzulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.5 Für die Grundfläche von Balkonen, Terrassen und Lichtschächten im SO wird zusätzlich eine Grundfläche von 10 % der nach A 3.1 höchstzulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.6 Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche gem. A 3.1 darf im WA um max. 152 % und im SO um max. 140 % durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3  Baugrenze

4.4 Balkone und Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen die Baugrenze in der Tiefe um maximal 3,0 m überschreiten.

4.5 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind nicht zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 **FH 9,60** maximal zulässige Firsthöhe in m (z. B. 9,60 m)

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

5.2 **WH 6,30** maximal zulässige Wandhöhe in m (z. B. 6,30 m)

Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.

5.3  **550,10** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, z. B. 550,10 m ü. NHN

5.4 Für Hauptgebäude sind im SO nur symmetrische Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudekante auszurichten.

5.5 Flachdächer für Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

5.6 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehre) sind nicht zulässig.

5.7 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dächern nur als in oder parallel auf der Dachfläche liegende Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind auf geneigten Dächern nicht zulässig.

5.8 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sind als in oder parallel auf der Dachfläche liegende Anlagen sowie als aufgeständerte Anlagen zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufständigung über der Dachfläche beträgt 1 m. Aufgeständerte Anlagen müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständigung zurückversetzt sein, mindestens jedoch um 0,5 m.

5.9 Im SO darf nur eine Werbeanlage und diese nur straßenseitig auf einer Fläche mit einer Tiefe von 10 m von der Straßenbegrenzungslinie angebracht werden. Die Werbeanlage darf eine Größe von 3 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Eine Anstrahlung der Werbeanlage ist nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem insektenfreundlichem Licht zulässig. Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanla-

gen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind mindestens im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr abzuschalten.

5.10 Einfriedungen sind nur entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der Straßenbegrenzungslinie des Bebauungsplans zulässig. Der Hinweis B 7 ist zu beachten.

6 Erschließung, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten folgender Fl.Nr. zu belastende Flächen:
- 6.4  Fl.Nr. 143/7 (nur für die unterirdische Tiefgarage)
- 6.5  Zufahrtsbereich für die Tiefgarage im WA
- 6.6  Zufahrt SO und WA
- 6.7  Fläche für Tiefgaragen, Müllräume, Haustechnik, Lager, Fahrradabstellplätze, Kellerräume usw.
- 6.8  Fläche für Einhausung einer Tiefgaragenabfahrt. Die Wandhöhe wird auf max. 2,6 m begrenzt. Es ist ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung zu errichten.
- 6.9  Fläche für Kfz-Aufzug Tiefgarage
- 6.10  Fläche für offene, oberirdische Stellplätze
- 6.11  Fläche für Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus Hausmeister)
- 6.11 Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (A 6.6, A 6.7, A 6.8) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.12 Es gilt die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Gemeinde Neubiberg i. d. F. vom 08. April 2014.
- 6.13 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (A 6.9) zulässig.
- 6.14 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen) sind außerhalb der nach A 6.10 festgesetzten Flächen nicht zulässig.

7 Grünordnung

7.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Rettungswege oder oberirdische Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis II. Wuchsordnung (Mindeststammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen. Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher (Mindestpflanzqualität versetzte Sträucher 60 – 100 cm Höhe) zu pflanzen. Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

7.2 Je drei offener, oberirdischer, straßenseitig im Bereich der Vorgartenzone mit einer Tiefe von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie am Rathausplatz angeordneter Stellplätze ist dort zwischen den Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum II. bis III. Ordnung zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen ist pro Baum eine Baumscheibe von mindestens 10 qm Fläche und 1,5 m Tiefe vorzusehen. Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baum- schutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.

7.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Baumpflanzungen, die aufgrund des Ausfalls der Erstbegrünung innerhalb der ersten beiden Jahre nach Pflanzung erforderlich werden, sind in der Mindestqualität gemäß A 7.1 durchzuführen und nicht als Ersatzpflanzung zu werten.

7.4



zu erhaltender Baum

Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen, abgängige, festgesetzte Bäume und Sträucher sind in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen (Ersatzpflanzung: Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm; Mindestpflanzqualität für Sträucher: versetzte Sträucher 60 – 100 cm Höhe).

7.5



erhaltenswerter Baum zu fällen

7.6 Die Flächen für offene Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) anzulegen.

7.7 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

7.8



Für diese Fläche ist abweichend von A 7.7 eine Erdüberdeckung von 0,3 m im Mittel ausreichend.

7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1  Maßzahl in Metern, z. B. 16,0 m

8.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Vorhaben- und Erschließungspläne i. d. F. vom 22.06.2020 sind Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  Gemeindegrenze

3 142 Flurstücksnummer

4  bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit überdachter Fläche

5  abzubrechendes Gebäude

6 Nutzungsschablone:

15	11
600	1200
6,35	9,60

Bauraum Nr.	Max. Zahl d. Vollgeschosse
Grundfläche in qm	Geschossfläche in qm
Wandhöhe in m	Firsthöhe in m

7 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neubiberg in der jeweils gültigen Fassung. Festsetzung A 5.10 ist zu beachten.

8 Die Gemeinde bietet zur Optimierung aller geplanten Bauvorhaben bereits während der Planungsphase eine ausführliche Bauberatung an, in der Hinweise zur Gestaltung, zur Energieeinsparung, zum Klimaschutz und zur Grünordnung gegeben werden können. Auch eine Beratung zur Nutzung von Förderprogrammen der Gemeinde wird angeboten. Weitere Informationen sind unter www.neubiberg.de abrufbar.

9 Allgemeine Anforderungen an die bauliche Gestaltung
 Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst qualitativ und einwandfrei zu errichten, zu ändern und instand zu halten. Bauliche Anlagen sind außerdem so zu gestalten, dass sie sich einwandfrei in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einfügen und das charakteristische Ortsbild in seiner eigenständigen Prägung nicht beeinträchtigen sondern erhalten, wiederhergestellt oder maßvoll weiterentwickeln.

10 Klimaschutz
 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. der Anschluss an das Fernwärmenetz, Nahwärmekonzepte (BHKW), die Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen zu prüfen.

11 Artenschutz

Die Entfernung der Bäume, sofern notwendig, darf nur in der brutfreien Zeit (vom 1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Vor der Fällung im Winterhalbjahr sind die Bäume auf das Vorhandensein von Winterquartieren (Höhlen, Spalten von Fledermäusen) bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu untersuchen. Bei Vorhandensein ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12 Grünordnung

12.1 Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden und die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten.

12.2 Im Abstand von 2,50 m zu den Wasser- und Erdgasleitungen ist auf Baumpflanzungen zu verzichten.
Zwischen Schmutzwasserkanal und geplanten Pflanzungen sowie vorhandenen Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
Bei Neupflanzungen ist der Verlauf der Stromkabel zu berücksichtigen.

12.3 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

12.4 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- Höhenlage der Gebäude
- Befestigte und zu begrünende Flächen
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
- Gehölzpflanzungen
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen

13 Entwässerung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschmutztes 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 Um-

fang 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.

14 Bodenschutz

14.1 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern. Er ist gemäß § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Da der Oberboden nicht tragfähig ist, ist er, soweit es im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich ist, abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst vor Ort wieder zu verwenden.

14.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

15 Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

15.1 Für die Anlieger des WA und des SO gilt, dass die Abfallbehälter zum Abfuhrtag durch einen Verantwortlichen der Grundstückseigentümer direkt am Rathausplatz bereitgestellt werden müssen. Die notwendigen Flächen zur Sammlung der Abfallbehälter können sich auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Tiefgaragen befinden.

15.2 Im Bereich der bestehenden Zufahrt östlich des SO ist eine Leitungszone (Breite ca. 0,30 m) zur Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur reicht nicht aus um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche, umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass:

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte und kostenfreie Nutzung der Leitungszone möglich ist,
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; u. a. Abschnitt 3 ist zu beachten.

15.3  Trafostation (Bestand)

16 Brandschutz

Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, soll eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen werden.

Unterbauungen wie Tiefgaragen oder Keller im Bereich von Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind so auszubilden, dass sie den entsprechenden Richtlinien insbe-

sondere zur Belastbarkeit entsprechen.

Für Nutzungseinheiten mit mind. einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen und selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mind. zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden. Die Benutzbarkeit der vorhandenen Rettungswege (hier insbesondere die Aufstellflächen für die Leitern der Feuerwehr für die Bestandsgebäude) darf durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden!

Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.

17 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

18 Immissionsschutz

Die Tiefgaragenentlüftungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.

Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen.

Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).

Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht zulässig.

Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Für alle innerhalb des Sondergebietes zur Ausführung kommenden, schallemissionsrelevante Um- und Erweiterungsbauten gewerblich genutzter baulicher Anlagen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe (Vorbelastung) die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel an der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohngebäude) nachweist.

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

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2019. 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
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neubiberg, den
.....
(Thomas Pardeller, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 02.06.2014 gefasst und am 17.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.02.2015 hat in der Zeit vom 22.04.2015 bis 22.05.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 3 BauGB).

Die Vorabbeteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.02.2015 hat in der Zeit vom 22.04.2015 bis 22.05.2015 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 13.07. und 14.07.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.07.2015 hat in der Zeit vom 29.04.2016 bis 10.6.2016 stattgefunden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Neubiberg, den

(Siegel)
(Thomas Pardeller, 1. Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 27.01.2020 gebilligten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Verfahrenswechsel) mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.01.2020 hat in der Zeit vom 12.02.2020 bis 16.03.2020 stattgefunden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Neubiberg, den

(Siegel)
(Thomas Pardeller, 1. Bürgermeister)

Die eingeschränkte Betroffenenbeteiligung des vom Gemeinderat am 27.04.2020 gebilligten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.04.2020 erfolgte mit Schreiben vom 29.04.2020 (§ 4a Abs. 3 Satz 4).

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2020 wurde vom Gemeinderat am 22.06.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neubiberg, den

(Siegel)
(Thomas Pardeller, 1. Bürgermeister)

- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neubiberg, den

(Siegel)

.....
(Thomas Pardeller, 1. Bürgermeister)