

Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 86 Für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße
Grünordnung	Gemeinde Neubiberg
Planung	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
Bearbeitung	Wißmann, Salazar QS: ChS
Aktenzeichen	NEB 2-67
Plandatum	18.01.2021 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Neubiberg 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.

Leerseite für Lageplan

Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020.

Leerseite für Planzeichnung


Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 13, in Kraft getreten am 30.11.1960

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2


3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen


- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.


- 3.2  Baugrenze

- 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen inkl. ihrer transparenten Überdachungen und Wintergärten um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1  Fläche für offene Stellplätze, Garagen, Mehrfachparker, Carports, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -einhausungen.

- 4.2  Fläche ausschließlich für offene Stellplätze und Tiefgaragen
Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

- 4.3  Fläche ausschließlich für Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.4 Die Anlage von offenen Stellplätzen, Garagen, Mehrfachparkern, Carports sowie Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -einhausungen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nach den jeweilig zutreffenden Festsetzungen

gem. A 4.1 bis A 4.3 zulässig. Die Anlage von offenen Stellplätzen ist zudem innerhalb der privaten Grünflächen nach A 7.2 zulässig, soweit die Festsetzungen A 7.2.2 und A 7.7 dabei eingehalten werden.

- 4.5 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung. Pro Grundstück sind oberirdisch maximal 7 Stellplätze zulässig. Ab 8 nachzuweisenden Stellplätzen sind diese in der Tiefgarage anzuordnen. Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.
- 4.6 Garagen und Mehrfachparker mit Flachdach sowie die Dächer von Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80% der Dachfläche mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.
- 4.7 Gartenhäuser als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 qm je ganz oder teilweise erdgeschossig liegender Wohneinheit und einer Firsthöhe von max. 2,50 m gemessen vom natürlichen Geländeverlauf zulässig. Die Fläche darf auch auf mehrere Gartenhäuser aufgeteilt werden. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² dürfen bei Baugrundstücken mit bis zu 2 Wohneinheiten Gartenhäuser eine Grundfläche von 12 m² je Wohneinheit aufweisen. Gartenhäuser als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Bauliche Gestaltung



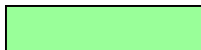
- 5.1 Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel-, Walm-, und Flachdächer zulässig.
- 5.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie sind in gleicher Dachform wie das Hauptdach oder mit Schleppdach auszubilden. Sie haben zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mindestens einen Abstand von 1 m einzuhalten. Zweigeschossige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
- 5.3 Für Dacheinschnitte gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. A 5.2 entsprechend. Sie sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig und haben zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mindestens einen Abstand von 1 m einzuhalten. Die Summe der Breite der Dacheinschnitte darf max. 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Eine Überdachung der Dacheinschnitte ist nicht zulässig. Zudem ist eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche nicht zulässig.
- 5.4 Zwerchgiebel dürfen die zulässige Wandhöhe überschreiten. Die Oberkante des Firsts des Zwerchgiebels muss mindestens 1 m unter der Oberkante des Firsts des Hauptdaches zu liegen kommen.
- 5.5 Wintergärten sind als erdgeschossige Glasanbauten mit an das Gebäude angelegten Pultdächern auch als Wohnraumerweiterung bis zu einer Tiefe von max. 3 m zulässig.

- 5.6 Bei Doppelhäusern ist bei einem Grenzanbau die Wand von Wintergärten zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit Blecheindeckung auszuführen. Die übrigen Außenflächen sind gem. A 5.5 zu verglasen.
- 5.7 Doppelhäuser und Grenzgaragen sind profiligleich und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.
- 5.8 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.
- 5.9 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 Aufständering bei Flachdächern über der Dachfläche beträgt 1,2 m. Aufgeständerte Anlagen müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständering zurückversetzt sein, mindestens jedoch um 0,5 m.
- 5.10 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

7 Grünordnung

- 7.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
- 7.1.1  Parkanlage
- 7.2  private Grünfläche (Vorgarten)
- 7.2.1 Private Grünflächen (Vorgärten) sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgärten) ist ein standortgerechter Baum II. oder III. Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.
- 7.2.2 Innerhalb privater Grünflächen (Vorgarten) dürfen Zuwegungen und Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück und offene Stellplätze nur im hierfür zwingend erforderlichen Umfang hergestellt werden.

Die Summe der Breite aller Zuwegungen, Zufahrten und offener Kfz-Stellplätze darf innerhalb privater Grünflächen (Vorgarten) maximal folgende Werte erreichen:

- a. maximal 4,5 m je Straßenzug gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie für Grundstücke mit Grundstücksbreiten bis zu 9,0 m.
- b. die Hälfte der Grundstücksbreite je Straßenzug gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie für Grundstücke mit Grundstücksbreiten größer 9,0 m bis zu 21,0 m.
- c. maximal 10,5 m je Straßenzug gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie für Grundstücke mit Grundstücksbreiten größer 21,0 m bis zu 30,0 m.
- d. maximal ein Drittel der Grundstücksbreite je Straßenzug gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie für Grundstücke mit Grundstücksbreiten größer 30,0 m.
- e. maximal ein Drittel der Länge der Straßenbegrenzungslinie aller Straßenzüge bei Eckgrundstücken.

Bei der Ermittlung der Breite von Zuwegungen, Zufahrten und offenen Stellplätzen innerhalb privater Grünflächen (Vorgarten) werden auch in der Tiefe des Vorgartens angelegte, nicht unmittelbar an den Straßenraum angrenzende entsprechend gestaltete Flächen vollständig angerechnet.

Als Zufahrten zu Garagen (Garagenvorplatz) und Stellplätzen auf dem Baugrundstück notwendige Flächen, die innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgarten) liegen, dürfen als offener Stellplatz genutzt werden. Die Regelungen der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung sind zu berücksichtigen.

7.2.3 In Verbindung mit den Regelungen in A 7.2.2 gilt:

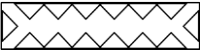
Innerhalb privater Grünflächen (Vorgarten) sind Fahrradabstellanlagen und deren Zuwegungen bis zu einer Fläche von 6 m² je Wohneinheit, insgesamt jedoch mit nicht mehr als 12 m² je Baugrundstück nach Festsetzung A 7.2.2 Buchstabe a und b sowie 18 m² nach Festsetzung A 7.2.2 Buchstabe c bis e zulässig. Die in A 7.2.2 festgesetzten maximalen Breiten dürfen durch Fahrradabstellanlagen um max. 2 m überschritten werden.

Einhausungen von Fahrradabstellanlagen innerhalb privater Grünflächen (Vorgarten) dürfen ab einer Grundstücksbreite größer 10 m mit einer Breite von max. 3,5 m und einer Tiefe von max. 2,10 m ausgeführt werden. Bei einer Grundstücksbreite von weniger als 10 m dürfen Einhausungen von Fahrradabstellanlagen mit einer Breite von max. 2,0 m und einer Tiefe von max. 2,10 m ausgeführt werden. Die maximale Gesamthöhe beträgt 1,50 m. Zur Einhausung sind transparente Materialien zulässig oder die Anlagen sind nicht allseits umschlossen auszuführen. Das Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche der Außenwände darf nicht größer als 4 : 1 sein.

7.3



zu erhaltender Baum

- Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen, abgängige, festgesetzte Bäume sind in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen (Ersatzpflanzung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm).
- 7.4 Unbebaute 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 erhalten. 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.
- 7.5 Je drei offener, oberirdischer Stellplätze ist 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 Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.
- 7.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Festgesetzte Bäume 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 7.4 durchzuführen und nicht als Ersatzpflanzung zu werten.
- 7.7 Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Bewegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) anzulegen. Zulässige Stellplätze in den privaten Grünflächen (Vorgarten) nach A 7.2 sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.
- 7.8 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.
- 7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 7.10  Waldschutzstreifen zur Vermeidung von Schäden am Waldrand.

Innerhalb des Waldschutzstreifens gelten folgende Beschränkungen:


- Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen als Zäune. Deren Befestigungen müssen mindestens einen Abstand untereinander von 2 m aufweisen und dürfen nur als Punktfundamente ausgeführt werden. Ein Zugang zum Wald z. B. durch Zauntüren ist nicht zulässig

- Die Verdichtung und Versiegelung des Bodens, auch mit wasserdurchlässigen Belägen, ist nicht zulässig
- Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig
- Der Aushub von Baugruben (die Außenkante einer Baugrube darf maximal auf der Linie des Schutzstreifens liegen) ist nicht zulässig
- Die Anlage von Baustelleneinrichtungen ist nicht zulässig
- Die Anpflanzung von Bäumen ist nicht zulässig

8 Bemaßung

8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 454 Flurstücksnummer, z. B. 454

3  bestehende Bebauung

4  geplante Bebauung

5 Satzungen

5.1 Es gelten die Einfriedungssatzung und die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5.2 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung

5.3 Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Neubiberg nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO.

6 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.

7 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

qualitätvoll 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, wiederherstellen oder maßvoll weiterentwickeln.

8 Klimaschutz

Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO₂-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.

Dafür sind z. B. Nahwärmekonzepte (BHKW), die Unterschreitung der GEG (Gebäudeenergiegesetz)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen zu prüfen.

9 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.

Außenbeleuchtungen an Gebäuden und für Wege sind mit nicht blendendem, insektenfreundlichem Licht auszuführen. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwiefern eine technische Ausgestaltung (Steuerung, angepasst an natürliche Lichtverhältnisse, Nutzerbedarf, Regelung von Intensität und Helligkeit, Berücksichtigung von Abstrahlrichtung, Streulicht, Leuchtfächengröße etc.) ermöglicht werden kann, die eine Beeinträchtigung auch anderer nacht- und tagaktiver Organismengruppen (Säuger, Vögel, Spinnen etc.) ausschließt bzw. minimiert.

10 Grünordnung

10.1 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 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

10.2 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.

10.3 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.

- 10.4 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)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 10.5 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.

- 10.6 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

11 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 Umfang 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.

12 Bodenschutz

12.1 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.

12.2 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).

13 Erschließung (Ver- und Entsorgung)

13.1 Bei der Nachverdichtung von Baugrundstücken sind grundsätzlich die Erdverlegung von vorhandenen Niederspannungsfreileitungen und die Verlegung von neuen Niederspannungsleitungen erforderlich. Dabei werden zusätzliche Kabelverteilschränke erforderlich, die bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund errichtet werden und vom Grundstückseigentümer zu dulden sind. Anschlussnehmer, die bei einer Verkabelungsaktion eine Erdverlegung von Freileitungen nicht wünschen, müssen einen Freileitungsmast auf dem Grundstück zur Versorgung des Anwesens dulden.

13.2 Abfallbehälter und sonstige Abfälle sind am Abfuhrtag in direkter Angrenzung zur Leiblstraße, zur Arastraße und zur Hohenbrunner Straße, maximal jedoch in einer Entfernung von 15 m, bereit zu stellen.

14 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 insbesondere 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 oder eine 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 m 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 Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.

- 15 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 16 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.
- 17 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 lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.
- Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungs-

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 Lichtmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

18 Waldrand

Im Anschluss an den festgesetzten Waldschutzstreifen ist ein bedingt bebaubarer Streifen in der Tiefe der Baumwurfzone von 19 m einzuhalten. Durch die Lage innerhalb der Baumwurfzone bestehen erhöhte Anforderungen an die Gebäudestatik.

Es besteht die Notwendigkeit zur bauseitigen Verwendung einer verstärkten Baukonstruktion in der Weise, dass im Fall eines Baumwurfs keine Personenschäden in den zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen baulichen Anlagen entstehen können.

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus die Unterzeichnung einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung seitens des Bauantragstellers erforderlich.

Zum Schutz des Waldes ist grundsätzlich auf die Anwendung der H/2-Regelung nach Art. 6 Abs. 6 BayBO an der waldzugewandten Seite zu verzichten.

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

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. 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

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Neubiberg, den

.....
Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Neubiberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubiberg, den

(Siegel)

.....

Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Neubiberg, den

(Siegel)

.....

Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Neubiberg, den

(Siegel)

.....
Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister