Gemeinde	**Neubiberg** Lkr. München
Bebauungsplan	**Nr. 87** Für das Gebiet südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße und östlich der Cramer-Klett-Straße
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 - 68
Plandatum	29.03.2021 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Verfahren 3

3. Plangebiet 4
3.1 Lage 4
3.2 Nutzungen 5
3.3 Erschließung 5
3.4 Emissionen 5
3.5 Flora/ Fauna 6
3.6 Boden 7
3.7 Denkmäler 7
3.8 Wasser 8

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 9
4.1 Landes- und Regionalplan 9
4.2 Regionalplan 9
4.3 Flächennutzungsplan 9
4.4 Bebauungspläne und Satzungen 10
4.5 Städtebauliche Rahmenpläne 11
4.6 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften 12
4.7 Bodenschutz 12

5. Städtebauliches Konzept 13

6. Planinhalte 15
6.1 Art der baulichen Nutzung 15
6.2 Maß der baulichen Nutzung 15
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 17
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 19
6.5 Bauliche Gestaltung 20
6.6 Verkehr und Erschließung 21
6.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 22
6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 23
6.9 Immissionsschutz 24
6.10 Altlasten, Bodenschutz 24

7. Alternativen 25

8. Verwirklichung der Planung 25
8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen 25

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. Dieser Erneuerungs- und Nachverdichtungsprozess geht häufig mit einem Verlust der Durchgrünung der Grundstücke einher. Durch den Verdichtungsdruck bedroht sind vor allem die bislang überwiegend von Gebäuden und Stellplätzen freigehaltenen Vorgärten und die begrünten rückwärtigen Bereiche.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am 22.06.2020 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein ca. 1,7 ha großes Plangebiet im Bereich der Grundstücke südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße und östlich der Cramer-Klett-Straße aufzustellen. Das Gebiet ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut und im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil als reines Wohngebiet und südliche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es umfasst ca. 22 Baugrundstücke. Der aus dem Jahr 1920 stammende Baulinienplan Nr. 4 ist nicht mehr zeitgemäß und soll im Geltungsbereich ersetzt werden.

Ziel des Planverfahrens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen (Sicherung Vorgartenbereich und rückwärtige Freibereiche), Nebenanlagen und Anbauten (Wintergärten, Pergolen). Ferner sollen die Steuerung der Zahl der Wohneinheiten, die Nachverdichtungsmöglichkeiten und Regelungen zur Gestaltung (Dachaufbauten) geprüft werden.

Anlass für die Bebauungsplansaufstellung sind zwei Bauanträge, die den rückwärtigen Gartenbereich für eine neue Bebauung in Anspruch nehmen. Die rückwärtigen Gartenflächen im Plangebiet wurden im Nachverdichtungskonzept der Gemeinde Neubiberg als Grünfläche/ Freibereiche sowie als erhaltenswerte vorhandene Strukturen identifiziert. Diese Freiflächen lassen sich nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sichern.

Neben der städtebaulichen Prüfung der Ausgangssituation ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanes auch eine Betrachtung der grünordnerischen Belange sinnvoll. Hierfür wurde von der Gemeinde Neubiberg, Sachgebiet Umwelt, der Baumbestand erhoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes im Geltungsbereich hinzuwirken. Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Nutzung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, wenn durch die Aufstellung in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen nicht wesentlich verändert wird. Dies ist hier der Fall: Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben höchstens einen unwesentlichen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenzone, zur Bepflanzung der Baugrundstücke, zur Begrenzung der Größe der Nebenan-

lagen und die bauliche Gestaltung sind nicht geeignet einen wesentlichen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab zu nehmen. Auch die Festsetzungen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen ändern den Zulässigkeitsmaßstab allenfalls geringfügig. Anders verhielte es sich, wenn der Bebauungsplan bestehende Baurechte beispielsweise durch Festsetzungen zur zulässigen Geschossfläche stark einschränken oder erweitern würde.

In dem vorliegenden Bebauungsplan besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000 Gebiete und es sind keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

3. Plangebiet

3.1 Lage

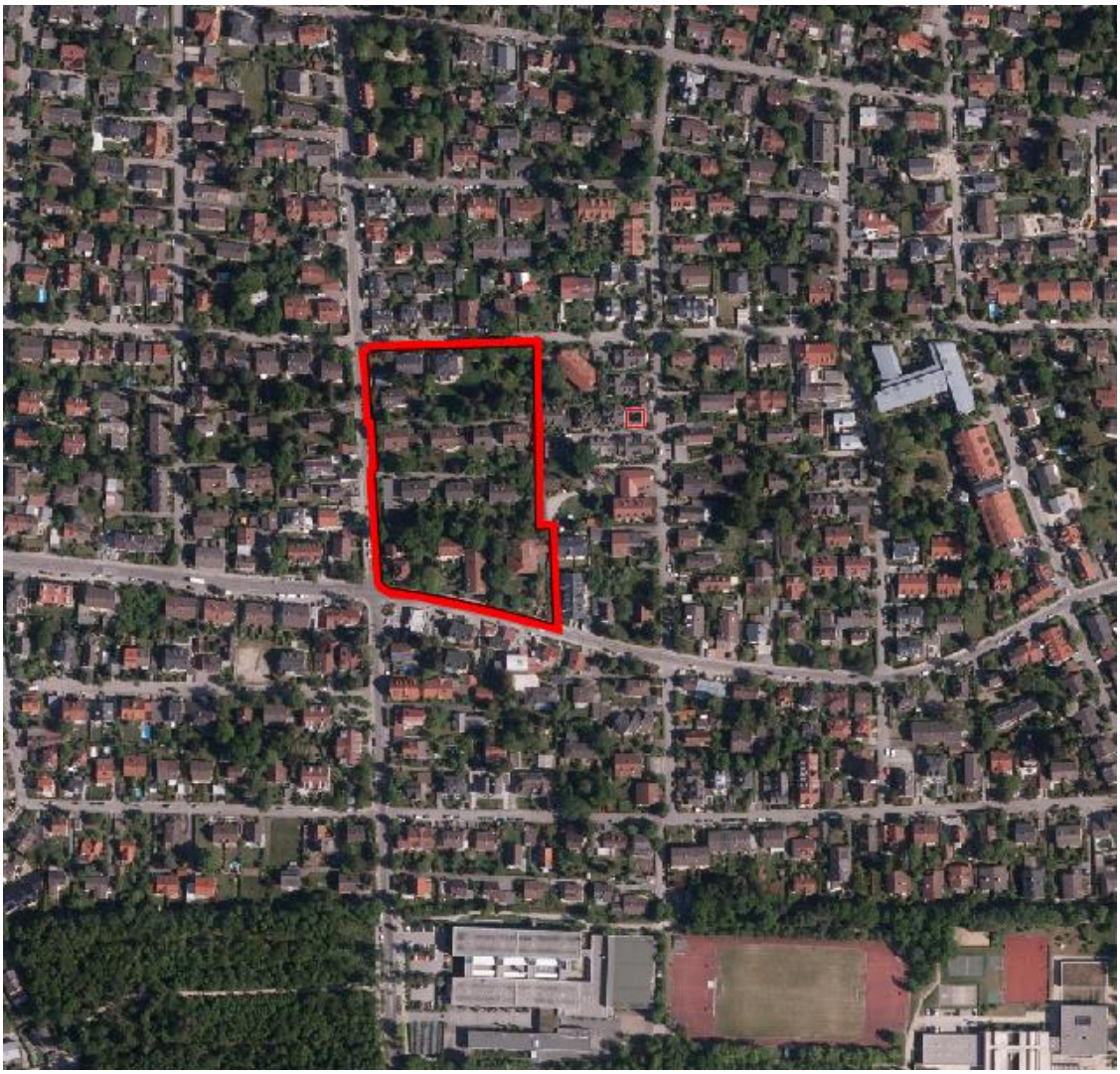


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.04.2020

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Gemeinde Neubiberg, ca. 1 Km östlich der Bahnstrecke der S-Bahnlinie München - Kreuzstraße. Es liegt innerhalb bereits bestehender Wohngebiete; im Norden grenzt es an die Walkürenstraße, im Süden an die Hauptstraße. Im Westen grenzt es an die Cramer-Klett-Straße und im Osten an die Flurstücke 180/7, 180/10, 180/12, 182/72 und 182/29 der Gemarkung Unterbiberg.

Das Gebiet ist weitgehend eben und umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha mit ca. 22 Baugrundstücken.

3.2 Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet werden zu Wohnzwecken genutzt. Die vorhandene Wohnbebauung des Gebietes besteht überwiegend aus Einzelgebäuden mit ein bis drei Wohnungen, maximal zwei Vollgeschossen und einer homogenen Dachlandschaft (geneigte Dächer).

Das Planungsgebiet wird umgeben von Ein- und Zweifamilienhausbebauung, vereinzelt gibt es auch Mehrfamilienhäuser. Im Norden befindet sich im Gebiet der LH München eine Grundschule, im Süden eine Realschule und ein Gymnasium, östlich ein Pflege- und Seniorenheim. Es gibt große, bewaldete Naherholungsgebiete im Westen, Osten und Süden.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Walkürenstraße im Norden, der Cramer-Klett-Straße im Westen, und der Hauptstraße im Süden erschlossen. Alle Grundstücke sind durch diese Straßen erschlossen. In der Mitte des Plangebietes befinden sich zwei private Stichstraßen die als Erschließung für die Grundstücke Fl. Nrn. 180/295, 180/296, 180/294, 180/345, 180/4, 180/95, 180/250, 180/251, 180/252, 180/253, 180/254 und 180/255 dienen.

Der S-Bahn Bahnhof Neubiberg liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1 km. Die Hauptstraße Neubiberg wird zudem von Bussen bedient, die angrenzende Gemeinden und die Landeshauptstadt München (S/U-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd) anfahren. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 211, 212, 229, mit den Haltestellen Schulzstraße und Barbarossastraße in rd. 200m und die Buslinie 221 mit der Haltestelle Brunhildenstraße, in rd. 300m fußläufiger Entfernung, gegeben.

Da es sich um einen bebauten Bereich innerhalb der Gemeinde Neubiberg handelt, ist dieser bereits technisch vollständig erschlossen.

3.4 Emissionen

Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen in planerisch relevantem Umfang sind weder im Bestand vorhanden noch durch die Planung zu erwarten.

3.5 Flora/ Fauna

Aufgrund der Abfrage der einschlägigen Schutzgebietskategorien unter Verwendung des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web) sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld keine geschützten und kartierten Biotope, kein Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder weitere Schutzkategorien (z.B. Flächen nach dem Ökoflächenkataster) zu beachten.

Die Gemeinde hat eine Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes veranlasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Baumbestand erhoben (Gemeinde Neubiberg, SG Umwelt- und Naturschutz, 17.03.2021, s. Anlage). Die Bäume stehen teilweise an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans.



Abb. 2 Baumbestand im Bebauungsplan Nr. 87, Quelle: Gemeinde Neubiberg, SG Umwelt- und Naturschutz, zeichnerische Bearbeitung PV, 17.03.2021. ohne Maßstab

Die Bäume wurden hierbei eingemessen und in einer Tabelle mit folgenden Kriterien dokumentiert:

- Baumart (botanischer Name)
- Stammumfang

- Kronendurchmesser in m
- Angaben zur Vitalität, Alter und Lebenserwartung
- sog. Defektsymptome (Schadmerkmale)
- Habitatfunktion
- Umgebungswirkung
- Erhaltungszustand

Die erhaltenswerten Bäume wurden in Abstimmung mit dem SG Umwelt- und Naturschutz der Gemeinde Neubiberg durch Festsetzung in der Planzeichnung gesichert. Die Baugrenzen wurden dort, wo erforderlich an den erhaltenswerten Baumbestand angepasst. Die an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Bäume außerhalb des Plangebietes sind in der Darstellung nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde Neubiberg verfügt über eine Baumschutzverordnung, die am 04.07.2019 in Kraft getreten ist. Das Ziel dieser Verordnung liegt im Erhalt der Durchgrünung und somit der Sicherung der positiven Wirkungen von Bäumen für das Ortsbild, des innerörtlichen Klimas sowie des Arten- und Biotopschutzes. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan gelten darüber hinaus als besondere Schutzbestimmungen für Bäume und Grünbestände.

3.6 Boden

3.6.1 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegt das Plangebiet vollständig im Bodentyp 997b. Diese ist als besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70% bodenkundlich nicht differenziert beschrieben.

3.6.2 Versickerungsfähigkeit

Aufgrund des Bodentyps ist keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit möglich.

3.6.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.7 Denkmäler

3.7.1 Bodendenkmäler

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich nördlich der Walkürenstraße und südlich der Siegfriedstraße das Bodendenkmal D-1-7936-0034 (Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Dieses befindet sich in einem bereits bebauten Bereich und ist als nicht landschaftsprägend vom Bayerischen Landesamt

für Denkmalpflege eingestuft. Mit Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Bodendenkmal ist nicht zu rechnen.

Weitere archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet.

Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt wird im Teil B der Satzung hingewiesen.

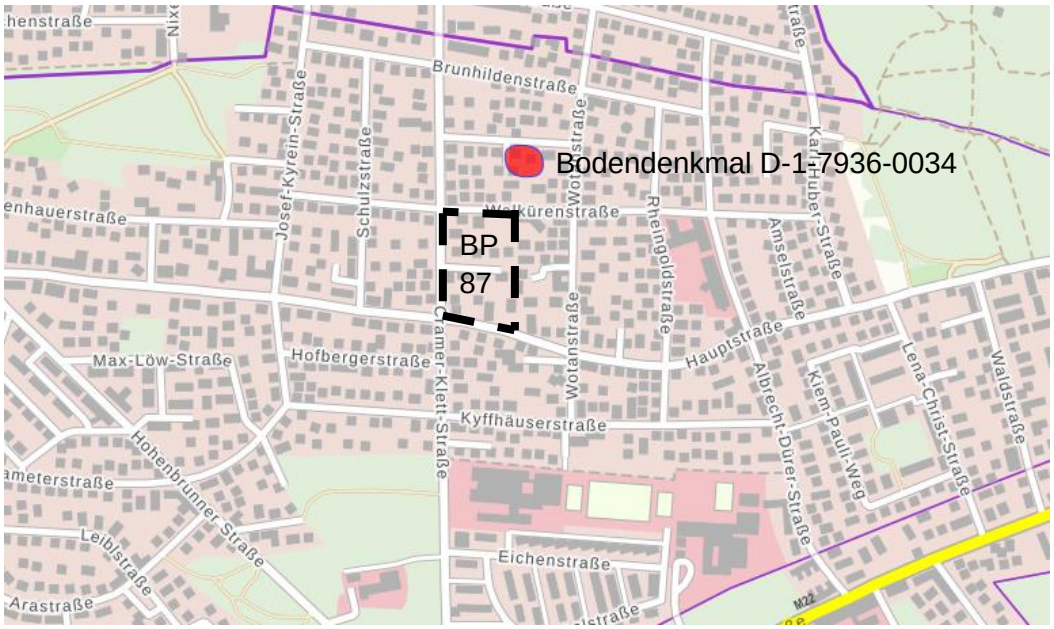


Abb. 3 Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas, Stand 12.02.2021

3.8 Wasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

3.8.1 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind von gegenständlicher Planung nicht betroffen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Neubiberg liegt im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München und an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Verdichtungsräume sollen u. a. so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Freiraumstruktur gewährleisten,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen (G 2.2.7).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).

4.2 Regionalplan

Neubiberg ist im Regionalplan München als Grundzentrum ausgewiesen (Z1) und liegt im Verdichtungsraum von München. Gemäß dem Regionalplan sind bei der Siedlungsentwicklung Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen (Z 4.1).

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neubiberg i.d.F.v. 1984 im nördlichen Teil als reines Wohngebiet, im südlichen Teil, entlang der Hauptstraße, als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht veranlasst.

Die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans folgen den Darstellungen des FNP und der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

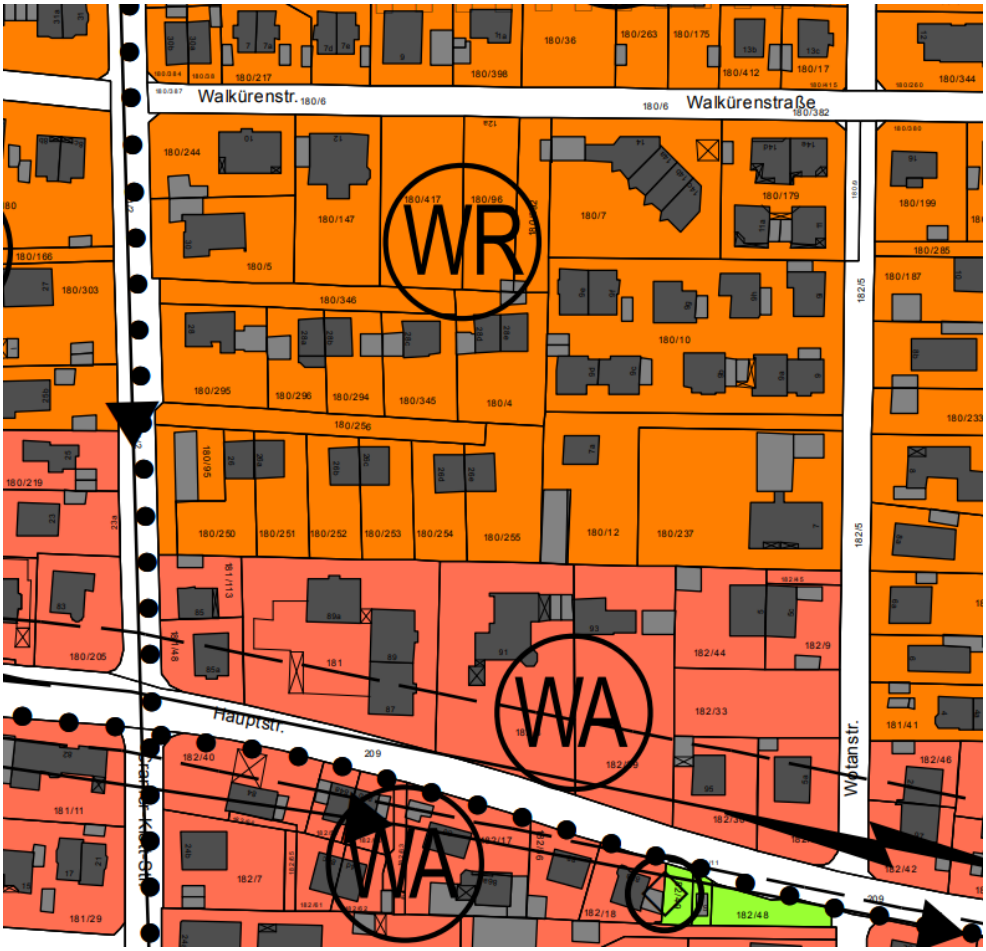


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des FNP i.d.F.v. 21.11.2013, ohne Maßstab

4.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Baulinienfestsetzung Neubiberg, Gemeinde Unterbiberg, Ost, Nr. 4“, in Kraft getreten am 25.02.1920.

Die Lage und Anordnung der Straßen entspricht zum größten Teil den Angaben des im Geltungsbereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Dieser setzt an den Straßenseiten eine Vorgartenzone von mindestens 5 m bei allen Grundstücken fest.

Im Plangebiet besteht Baurecht gem. § 30 Abs. 3 BauGB und § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 grenzt an folgende Bebauungspläne:

- Westlich an den Bebauungsplan „Baulinienfestsetzung Neubiberg, Gemeinde Unterbiberg, West“, in Kraft getreten am 06.12.1918. Die Festsetzungen sind nicht durch die gegenständliche Planung betroffen.

- Südlich grenzt der Bebauungsplan „Höhenfestsetzung der Hauptstraße zwischen Cramer-Klett-Straße und Albrecht-Dürer-Straße“ in Kraft getreten am 24.07.1956 an. Dieser Bebauungsplan sieht bereits eine Vorgartenfläche vom 5 m, eine Gehwegbreite von 2 m an jeder Seite und eine Straßenbreite von 6 m vor.

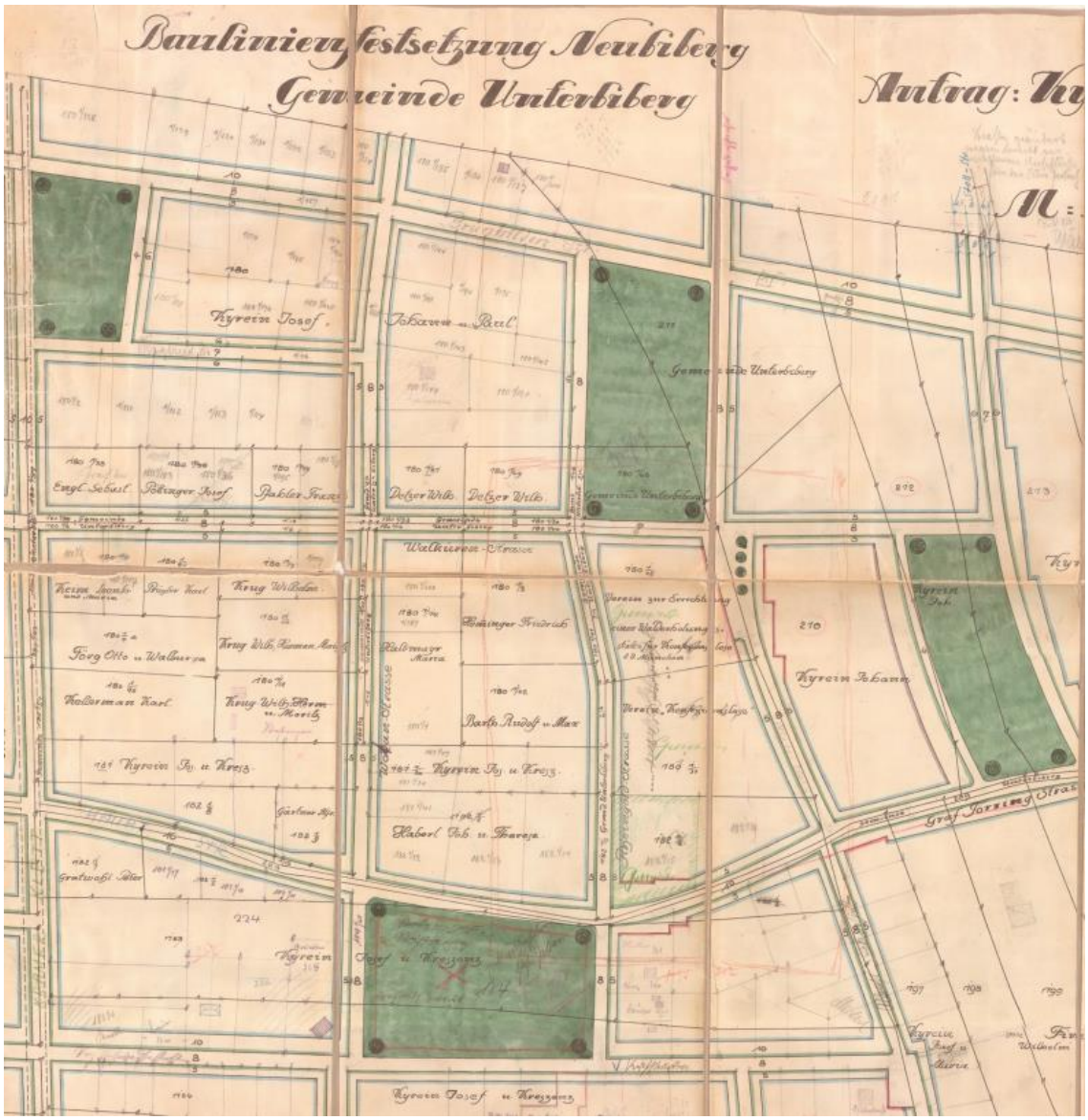


Abb. 5 Ausschnitt aus Bebauungsplan „Baulinienfestsetzung Neubiberg, Gemeinde Unterbiberg, Ost“, in Kraft getreten am 25.02.1920., ohne Maßstab

4.5 Städtebauliche Rahmenpläne

Neubiberg verfügt mit dem Nachverdichtungskonzept aus dem Jahre 2010 über ein informelles Planwerk, das den künftigen Bauleitplanungen zugrunde gelegt wird. In dem Konzept wurden alle Wohn- und Mischgebiete (laut FNP) hinsichtlich ihrer Eignung für Nachverdichtung überprüft und Maßnahmen zur Steuerung der Nachverdichtung empfohlen. Das Nachverdichtungskonzept trifft die Aussage, dass größere Ansiedlungen und Nachverdichtungen durch Geschosswohnungsbauten vor allem im Bereich der Hauptstraße gefördert werden sollen.

Gemäß dem Nachverdichtungskonzept der Gemeinde Neubiberg ist das Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87) als ein heterogenes Gebiet bezeichnet, es liegt im Quartier 11. Das Quartier umfasst stark unterschiedliche Eigenschaften hinsichtlich Typologien, Ausrichtung, Baualter, Baudichte und Freiflächen. Dennoch ist, als verbindendes Element, die Vorgartenzone durchgängig vorhanden. Die Gebäudehöhen liegen regelmäßig zwischen 1 bis 2 Vollgeschosse.



Abb. 6 Auszug aus dem Nachverdichtungskonzept Stand 12.02.2021 - ohne Maßstab

Als Ergebnis der Untersuchung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 als eine Fläche mit starken Nachverdichtungsmöglichkeiten aber mit geringem Handlungsbedarf zur Steuerung der Nachverdichtung identifiziert. Aufgrund ihrer Heterogenität bewertet die Studie die planungsrechtliche Steuerung für das Gebiet als herausfordernd. Nachverdichtungsmöglichkeiten liegen im Bereich der Grundfläche (Vergrößerung) oder der Geschossigkeit (Aufstocken).

Die Untersuchung bestätigt, dass die Steuerung der Nachverdichtung im Gemeindegebiet Neubiberg nicht flächendeckend erfolgen kann. Sie muss je nach Einzelfall und Charakter des Gebietes betrachtet werden. Trotzdem kann es erforderlich und sinnvoll sein, je nach Entwicklung der Bauanträge, die Nachverdichtung zu regeln in Gebieten in denen nur geringer oder kein Handlungsbedarf identifiziert wurde.

Schon um die durchgehenden Grünflächen im Plangebiet zu erhalten, die mehr als 50% der durchgehenden Grünflächen im Quartier 11 darstellen, ist eine Steuerung der Nachverdichtung im vorliegenden Plangebiet erforderlich.

4.6 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Es liegen keine für den Bebauungsplan relevanten Planungen von Fachplanungsträgern vor.

4.7 Bodenschutz

Mit dem Bebauungsplan wird die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen gesteuert. Das Planvorhaben dient daher in besonderer Weise dem Bodenschutz im Außenbereich. Eine noch stärkere bauliche Verdichtung wird aufgrund von gestalterischen Überlegungen bezüglich der Freihaltung von Gartenflächen und dem Erhalt von Bäumen nicht verfolgt.

Da es sich beim gegenständlichen Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, bei der überwiegend bereits baulich beanspruchte Flächen im Innenbereich einer moderaten Nachverdichtung zugeführt werden, sind die Belange des Bodenschutzes im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

5. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet weist aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung mit klar erkennbaren Vorgärten und unbebauten Freibereichen auf. Weiterhin ist in diesem Bereich eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorzufinden, welche eine einheitliche Geschossigkeit aufweisen. Mehrfamilienhäuser sind an der Hauptstraße vorzufinden. Aus diesen Gründen lässt sich der Geltungsbereich einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbebauung und mit Mehrfamilienhäusern zuordnen.

Entsprechend den Planungszielen ist eine behutsame Weiterentwicklung des Bestandes unter Berücksichtigung der Freihaltung von Vorgarten und rückwärtigen Gartenbereichen vorgesehen. Größe und Form der geplanten Bebauung orientieren sich am vorhandenen Wohngebäudebestand im Umfeld. Grundlage für den städtebaulichen Entwurf sind nicht die am dichtesten bebauten Grundstücke, sondern ein verträgliches oberes Mittelmaß. Durch die Positionierung der Baukörper soll der erhaltenswerte Baumbestand weitestgehend erhalten werden.

Wesentliche Merkmale des städtebaulichen Konzeptes sind:

- Erhalt und Sicherung der Vorgartenzone (durchgängig 5 m)
- Erhalt der Gärten im rückwärtigen Bereich
- Erhalt des Abstandes baulicher Anlagen zu den Stichstraßen
- 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss
- Mäßige Verdichtung gegenüber dem Bestand (Regelung der Grundfläche und der Anzahl der Wohneinheiten)
- Erhalt eines grünen Charakters der Grundstücke, Förderung der Durchgrünung und Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen

Das Gebiet ist in folgende Bereiche aufgeteilt: Einen Bereich mit tieferer Bebauung und höherer Wandhöhe südlich der Walkürenstraße, nördlich der Haupstraße und östlich der Cramer-Klett-Straße (blaue Zone) und die Bebauung an den Stichstraßen (rosa Zone) mit einer Bebauung geringerer Tiefe, geringerer Wandhöhe und etwas größeren rückwärtigen Gartenbereichen. Die Aufteilung ergibt sich aus den vorgefundenen Gebäude- und Grundstückstiefen sowie dem erhaltenswerten Baumbestand. Je nach Grundstücksbreite und -tiefe sind Einzel-, Doppel-, Reihen- oder auch Mehrfamilienhäuser möglich.

Die Bebaubarkeit wurde durch Testentwürfe für verschiedene Grundstückstypen überprüft.



Abb. 7 Städtebauliches Konzept ‚PV 20.10.2020 - ohne Maßstab

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Vorgartenzone an der Walküren-, Cramer-Klett, und Hauptstraße vor weiterer baulicher Inanspruchnahme.
- Sicherung der Freiflächen/ Gärten im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke
- Ermöglichung einer Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern und Regelung der Anzahl der Wohneinheiten
- Schutz erhaltenswerter Bäume und Sicherung der Bepflanzung der Garten- und Vorgartenflächen.
- Bewahrung einer ruhigen Dachlandschaft durch Regelung der Dachgestaltung

Grundlage für die Entwicklung des Festsetzungskatalogs ist eine Untersuchung der Bestandssituation. Aufbauend wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das eine Weiterentwicklung des Bestandes bei maßvoller Verdichtung vorsieht. Das städtebauliche Konzept enthält Angaben zu: Grundflächen, Wandhöhen, Anzahl der Wohneinheiten, Grundstückszuschnitt, Grünflächen und erhaltenswerten Bäumen. Das Konzept ist in der Anlage beigefügt.

Der städtebauliche Entwurf dient dazu die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet zu untersuchen. So sind verschiedene Entwürfe mit Möglichkeiten für Einzel- bis Mehrfamilienhäuser erarbeitet worden, die die oben genannten Faktoren berücksichtigen. Mit den Ergebnissen der Analyse und dem städtebaulichen Entwurf wurde ein Bebauungsplankonzept erarbeitet, das als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde. Hieraus wurden schließlich die Festsetzungen entwickelt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich folglich nach § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung. Diese ist geprägt durch ein reines oder ein allgemeines Wohngebiet.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, weil dies für die Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist. Für eine bestandsorientierte Entwicklung sind - wie bislang - die Regelungen des § 34 BauGB ausreichend.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundfläche

Die verschiedenen Grundstücksgrößen, Grundstückzuschnitte, die heterogenen Gebäudetypologien und die bereits einsetzende Nachverdichtung prägen das Plangebiet. Die Grundflächen im Wohngebiet liegen derzeit zwischen 71 m² und 283 m² und die GRZ zwischen 0,11 - 0,23 (nur Hauptgebäude ohne Terrassen und Balkone). Einzelne Ausreißer sind bei kleineren Grundstücken festzustellen. Aus diesem Grund erachtet die Gemeinde eine aktuelle Regelung der Grundfläche in Verbindung mit der Grundstücksgröße für notwendig. Um zu einem Konzept zu gelangen,

wurden denkbare Gebäudetiefen und Varianten verschiedener Bebauungsdichten in städtebaulichen Testentwürfen geprüft. Im Ergebnis wurden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass rückwärtige Gartenflächen erhalten bleiben.

Demzufolge hat sich die Gemeinde für eine maßvolle Erweiterung des Baurechts im Plangebiet entschieden. Die bisher bestehende Grundfläche und die Wandhöhe werden moderat vergrößert. Dabei wurde als unverbindlicher Leitwert eine GRZ von 0,23 festgelegt. Alle Grundstücke erhalten zusätzliches Baurecht.

6.2.2 Grundfläche Überschreitungen:

Es wird eine Überschreitung der Grundfläche von 15 % der zulässigen Grundfläche für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen festgesetzt, um eine Klarstellung der Grundflächenregelungen zu erreichen und den Bauherren bei der Nachverdichtung weitere Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen.

Außerdem kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 55% überschritten werden, ausnahmsweise darf die Überschreitung bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 erfolgen. Dies ergibt sich aus dem Ziel der Gemeinde, die Nachverdichtung zu ermöglichen mit der dazugehörigen Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten die einen höheren Bedarf an Nebenanlagen mit sich bringen (inkl. der Errichtung von Tiefgaragen). Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nachverdichtung und dem Planungsziel: Erhalt der unbebauten, begrünten Grundstücksflächen, wurde diese Regelung gewählt. Die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen werden eingehalten.

6.2.3 Zahl der Vollgeschoße bzw. Höhe der baulichen Anlagen

Für alle Baugrundstücke wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand der Wohngebäude im Gebiet und angrenzender Bereiche.

Die durchschnittliche Wandhöhe beträgt derzeit 5,9 m. Dabei rangieren die Messwerte zwischen 5,40 und 6,5 m. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung strebt die Gemeinde eine mäßige Verdichtung an, die durch eine moderate Erhöhung der Grundfläche und der Wandhöhe ermöglicht wird. Hierdurch können die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung bei gleichzeitiger Bewahrung des Charakters des Plangebietes verwirklicht werden.

Im Bestand ist ganz überwiegend eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach festzustellen. Zur Ausarbeitung der Festsetzungen wurden mehrere Wandhöhen, Dachneigungen und Firsthöhen im Bezug zu deren städtebaulichen Wirkungen im Plangebiet überprüft. Die vorgeschlagenen Wandhöhen berücksichtigen die vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten, die Grundstücksformen, die Einhaltung der Abstandsflächen und den Schutz der bestehenden Grünflächen.

Im Plangebiet werden verschiedene Wandhöhen festgesetzt. Die Bebauung innerhalb der blauen Flächen (siehe Abb. 7 und städtebauliches Konzept) ist bis zu einer

Wandhöhe von 6,5 m möglich. Die Bebauung an den Stichstraßen ist bis zu 6,2 m Wandhöhe möglich. Hierdurch kann energetischen Erfordernissen (Dämmung) Rechnung getragen werden und zudem weiterer Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden. Eine Ausnahme stellt hierbei das Grundstück Cramer-Klett-Straße 28 dar. Dieses Grundstück liegt zwar an der Stichstraße, ist aber der blauen Fläche zugehörig, da dieses auch an die Cramer-Klett-Straße angeschlossen ist.

Der Entwurf sieht für die Bebauung an den Stichstraßen eine niedrigere Höhe vor, auf Grund kleinerer Grundstücke und kleinerer Gebäude im Bestand. Hier wird ein am Bestand orientiertes Mittelmaß von 6,20 m zulässiger Wandhöhe für den Bereich entlang der Stichstraßen festgesetzt. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz. Bei einer Neuerrichtung müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Aufgrund der einerseits großen Grundstücke mit teils hohen Grundflächenwerten und anderseits schmalen Grundstücken, ist es notwendig, eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen. Damit wird vermieden, dass Neubauten Bestandsgebäude übermäßig überragen. Der Bestand weist Firsthöhen zwischen 7,90 m und 10,20 m Höhe auf.

Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die jeweils hohen zulässigen Werte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden festgesetzt, um den Bauherren eine möglichst hohe Flexibilität einzuräumen. Es können jedoch u. U. nicht alle zulässigen Maße gleichzeitig ausgeschöpft werden. Dies wird bewusst in Kauf genommen. Die maximale Firsthöhe genießt Vorrang. Die Wandhöhe oder die Dachneigung sind ggf. zu verringern, um die maximal zulässige Firsthöhe nicht zu überschreiten. Damit wird das Einfügen in den Bestand erzielt.

6.2.4 Zahl der Wohneinheiten

Eines der Ziele der Gemeinde ist der Erhalt der bestehenden städtebaulichen Strukturen durch Regelung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten. Um das Gebiet bestandsorientiert weiter zu entwickeln wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt. Der Wert orientiert sich am Bestand und den Grundstücksgrößen. Als Richtwert wurden 210 bis 250 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit herangezogen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen, die die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gestaltung der Freiflächen bestimmen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept dienen die festgesetzten Bauräume der Freihaltung der Vorgärten und der rückwärtigen Gärten von Bebauung. Damit können wertvolle Freiflächen erhalten und weiterentwickelt werden. Auch dienen die Festsetzungen dazu, den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand zu schützen. Die straßenseitigen Baugrenzen folgen mindestens der 5-m-Vorgartenlinie. Die rückwärtigen Bau-

grenzen sorgen je nach Orientierung, Tiefe des Grundstücks und Baumbestand für den Erhalt eines unterschiedlich großen Gartenbereichs. Dabei wurden die entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauungstiefen berücksichtigt. Diese wiederum orientieren sich am jeweiligen Bestand im Bauquartier. Die Baufenster sind zum Teil einzeln an den öffentlichen Verkehrsflächen und überwiegend grundstücksübergreifend entlang der Stichstraßen angeordnet.

Dort, wo es sich aus dem Bestand und der Grundstückform ergibt, sind sie durch Stellplatzflächen oder erhaltenswerte Bäume unterbrochen. Dies wird hauptsächlich südlich der Walkürenstraße festgesetzt, auch mit dem Ziel, eine ausreichende seitliche Abstandsfläche zu sichern bei gleichzeitig höheren Giebelseiten. Entsprechend dem Bestand ist die Bauweise als offen festgesetzt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind wegen der Grundstückstiefen und ihrer Bebaubarkeit nur im Bereich südlich der Walkürenstraße und nördlich der Hauptstraße tiefere, überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) vorgesehen. Diese ermöglichen die Errichtung von längeren Baukörpern oder einer zweireihigen Bebauung. Für alle anderen Bereiche sind geringere Baufenstertiefen vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich sind die Bauräume entsprechend der bestehenden Grünflächen unter Berücksichtigung des gemeindlichen Nachverdichtungskonzepts festgesetzt, um die bestehenden Grünflächen zu sichern. Somit entstehen je nach Bedarf tiefere Abstände zwischen den Baugrenzen und den hinteren Grundstücksgrenzen. Im Bereich der Stichstraßen beträgt die Tiefe des rückwärtigen Bereichs zwischen 35 bis 40% der gesamten Grundstückstiefe. Südlich der Walkürenstraße beträgt sie ca. 30 bis 35%. Die Grundstücke nördlich der Hauptstraße verfügen zusätzlich zu dem rückwärtigen Garten über einen großzügigen seitlichen Gartenbereich. In Verbindung mit der bestehenden Bebauung können dann rückwärtige Gärten im Verhältnis zu den Grundstückstiefen festgesetzt werden. Die Baugrenzen werden unterbrochen und zurückgesetzt im Bereich erhaltenswerter Bäume.

Auf den im Vergleich zur umgebenden Baudichte noch untergenutzten Grundstücken sind neue Bauräume vorgesehen. Damit wird eine mögliche Nachverdichtung sinnvoll geordnet.

Um die Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten, dürfen die Baugrenzen für Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Terrassen inklusive ihrer transparenten Überdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

Die Geltung des Abstandsflächenrechts ist entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Neubiberg nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO angeordnet.

Auf den Grundstücken entlang der Stichstraßen können mit der bestehenden Bebauung die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Daher werden hier abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Die vermutlich durch Abstandsflächenübernahme auf privaten Grundstücken realisierte Nutzung genießt jedoch im Rahmen der vorliegenden Genehmigungen Bestandsschutz.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den durch gut begrünte Gartenfreiflächen geprägten Charakter des Baugebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln ist die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen durch Festsetzungen geregelt. Sie sollen sicherstellen, dass die entsprechenden Abstellanlagen straßennah und nicht umfangreicher als notwendig errichtet werden. Innerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze generell zulässig. Regelungen, die zwischen der Zulässigkeit von Garagen, offenen Stellplätzen und Tiefgaragen differenzieren sind dort erforderlich, wo die Bauräume an den Grundstücksgrenzen unterbrochen sind und wo die Inanspruchnahme des rückwärtigen Gartenbereichs nur bei Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist. Die Anordnung der Garagen und offenen Stellplätze folgt dem am Gebäudebestand orientierten städtebaulichen Konzept. In den großzügigen Bauräumen ist die Unterbringung der nach der gemeindlichen Satzung erforderlichen Stellplätze i. d. R. ebenerdig möglich. Bei größeren Dichten und einer größeren Anzahl von Wohnungen können eine horizontale Stapelung (Parklift) oder eine Tiefgarage erforderlich werden. Ab einem Kfz-Stellplatzbedarf von 8 ist generell die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt, um den grünen Charakter des Wohngebietes zu erhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (Vorgarten) nur unter den einschränkenden Voraussetzungen der Festsetzungen A 7.1. unter Berücksichtigung der Festsetzungen A 7.1.2 und A 7.6 zulässig. Demnach wird die Breite der Zuwegungen, Zufahrten und offenen Stellplätze innerhalb der privaten Grünflächen in Bezug auf die Grundstücksbreite begrenzt. So wird sichergestellt, dass der grüne Charakter des Vorgartens erhalten bleibt. Hierbei ist zu beachten, dass auch Flächen, die nicht unmittelbar an den Straßenraum angrenzen (z.B. ein offener Stellplatz, der einen Meter zurückversetzt von der Straßenbegrenzungslinie beginnt) ihrer Breite nach in voller Höhe angerechnet werden.

Kfz-Stellplätze sind auf Flächen, die als Zufahrten zu Garagen (Garagenvorplatz) dienen auch innerhalb privater Grünflächen, zulässig. Dies ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben die, je nach Grundstückszuschnitt bzw. nach Bedarf, nicht die Anzahl der nötigen Stellplätze für eine Tiefgarage erreichen, ohne dabei den rückwärtigen Gartenbereich zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu stark zu beeinträchtigen.

Bestehende, genehmigte Stellplätze innerhalb der Grünfläche (Vorgarten) genießen Bestandsschutz und können weiter genutzt werden, bis zum Eintritt einer baulichen Veränderung.

Der Bebauungsplan enthält zudem Regelungen zur Begrenzung der Größe und zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen und deren Zuwegungen innerhalb privater Grünflächen. Die hierdurch hervorgerufene Versiegelung ist ihrer Breite nach auf den Umfang der Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze für Kfz innerhalb privater Grünflächen anzurechnen. Die maximale Versiegelung durch Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze für Kfz darf jedoch durch Fahrradabstellanlagen um 2 m überschritten werden. Die Einhausung von Fahrradabstellanlagen innerhalb privater Grünflächen ist ebenso in ihrer Größe in Abhängigkeit von der Breite des Grundstücks begrenzt. Die Vorgaben sollen ebenfalls zur Erhaltung des grünen Charakters der privaten Grünflächen dienen.

Als Bezugshöhe für Nebenanlagen ist die Geländeoberkante festgesetzt. Da das Plangebiet eben ist, ist dies ausreichend bestimmt.

Zur Retention von Regenwasser und aus kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer auf Garagen, Parkliften und über Tiefgaragenrampen zu begrünen.

Die Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücksflächen sind zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Stellplätze, die in der Vorgartenzone auf Zufahrten errichtet werden sind naturnah zu gestalten, also als Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster auszuführen.

Die Begrenzung der Grundfläche von Gartenhäusern für ganz oder teilweise erdgeschossig liegende Wohnungen dient ebenfalls dem Erhalt und der Entwicklung eines Wohngebietes mit grünem, gartenstadtähnlichem Charakter. Auf größeren Grundstücken sind größere Gartenhäuser zulässig, wenn dort nur ein oder zwei Wohneinheiten errichtet werden, weil unter diesen Voraussetzungen ein grüner Charakter der Gärten gesichert sein sollte.

6.5 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude ist festgesetzt, dass nur die im Plangebiet üblichen Hauptdachformen Sattel-, Walm-, und Flachdach zulässig sind. Die entsprechenden Dächer müssen aus gestalterischen Gründen zudem symmetrisch ausgeführt werden. Dies soll zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Mansarddächer/-dachformen sind im Plangebiet nicht zulässig, da es sich um eine für Neubiberg untypische Dachform handelt. Ein expliziter Ausschluss dieser Dachform ist klarstellend notwendig, um unterschiedliche Auslegungen der Festsetzung zu vermeiden.

Geregelt ist auch die Gestaltung von Dachaufbauten, um unverhältnismäßig große Dachgauben und Dacheinschnitte auszuschließen. Die Festsetzungen für Dachgauben gelten für Dacheinschnitte entsprechend. Eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche ist gemäß der im gesamten Gemeindegebiet geltenden, informellen Richtlinie der Gemeinde „Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung“ im Sonderfall zulässig. Mangels Bestimmtheit kann diese Regelung nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans übertragen werden. Um dieser jedoch dem Sinn nach auch innerhalb des Plangebiets zu entsprechen und einen Bauwerber innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht schlechter gegenüber einer Beurteilung in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (Beurteilung nach § 34 BauGB, Anwendung der Richtlinie „Grundsatzbeschluss“) zu stellen wird die Gemeinde im Zuge einer Einzelfallprüfung die städtebauliche Vertretbarkeit bei Kombinationen von Dacheinschnitten und Dachaufbauten prüfen. Ebenso wird bei einer Überdachung von Dacheinschnitten verfahren.

Für Wintergärten, Doppelhäuser und Grenzgaragen sind Vorgaben zur Sicherung eines harmonischen Gesamtbildes (Material, Dachform, Gebäudeprofil bei Doppelhäusern und auch bei Grenzgaragen) getroffen.

Für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern und Flachdächern ist aus gestalterischen Gründen geregelt, dass sie eingepasst in die Dachlandschaft errichtet werden.

6.6 Verkehr und Erschließung

6.6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Walkürenstraße, die Cramer-Klett-Straße, die Hauptstraße sowie über zwei von der Cramer-Klett-Straße abgehende private Stichstraßen. Durch die Planung ergibt sich hieran keine Änderung. Die Straßenflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zu den angrenzenden Baugebieten werden diese durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Fall der beiden Stichstraßen teilweise mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich, weil es sich um eine Bestandssituation handelt. Trotz diesem Bestandsschutz wurden die Brandschutzanforderungen sowie die Ausgestaltung der Rettungswege mit der Kreisbrandinspektion im Landratsamt München hinsichtlich der Angaben des Bebauungsplanes abgestimmt.

Die nachträgliche Anordnung eines Wendehammers ist aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht möglich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in den Hinweisen zur Satzung hingewiesen.

6.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist bereits an das bestehende Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen.

6.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

6.6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Energie und Telekommunikationsleitungen erschlossen.

6.6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch den zuständigen Zweckverband München-Südost. Durch die Planung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen gegenüber der bestehenden Situation.

6.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

6.7.1 Private Grünflächen

Der Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist als private Grünfläche festgesetzt. Grund hierfür ist das städtebauliche Ziel, die gestalterische Qualität des Straßenraumes und der angrenzenden Vorgartenzone zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bäume und Sträucher im Vorgarten prägen das Gebiet in positiver Weise und tragen zum Erhalt des gartenstadtähnlichen Charakters bei. Die Vorgärten sollen auch dort als grüne, gärtnerisch gestaltete Flächen erhalten bzw. entwickelt werden, wo der öffentliche Straßenraum Bäume und Sträucher aufweist.

Die privaten Grünflächen überdecken kleinere Teilflächen einer geringen Anzahl von Haupt- und Nebengebäuden. Diese Gebäude genießen weiterhin Bestandsschutz.

Die privaten Grünflächen sind außerdem dort unterbrochen, wo private Erschließungswege zu Hinterliegergrundstücken führen bzw. dort, wo die privaten Stichtraßen in das Quartiersinnere führen.

An den Bauquartiersecken verlaufen die inneren Grenzen der privaten Grünflächen zur einfacheren Handhabung vor Ort spitz aufeinander zu. Daraus ergibt sich u. U. ein von 5 m abweichender Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Die privaten Grünflächen sind vollständig zu bepflanzen. Vorgeschrieben ist ein standortgerechter Baum II. oder III. Wuchsordnung.

Da der Vorgarten für Zuwegungen und Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück und nötige Stellplätze unterbrochen werden muss, enthält der Bebauungsplan hierfür detaillierte Regelungen. Der Bedarf an Stellplätzen und ihre Anordnung wurde je nach Grundstücksbreite und entsprechend dem städtebaulichen Entwurf untersucht und festgesetzt.

Es werden maximale Breiten für die Summe aller Zuwegungen, Zufahrten und offener Stellplätze innerhalb privater Grünflächen (Vorgarten) unter Berücksichtigung folgender Annahmen festgesetzt:

• Zuwegungen für Fußgänger dürfen nicht breiter als 1,4 m ausgeführt werden,

• die Breite der Zufahrten zu den Tiefgaragen beträgt max. 2,75 m,

• die Garagen hinter den privaten Grünflächen sind mit einer Breite von 3 m je KFZ vorgesehen

Die Regelung dieser maximalen Breiten verfolgt das Ziel für die verschieden breiten Grundstücke passende Lösungen zu formulieren. Somit entstehen detaillierte Regelungen für die Summe aller Zuwegungen, Zufahrten und offener Stellplätze inner-

halb der privaten Grünflächen (Vorgarten) je nach der jeweiligen Grundstücksbreite.

Die maximale Fläche der Fahrradabstellanlagen innerhalb privater Grünflächen ist ebenfalls aus gestalterischen Gründen auf 6 m² je Wohneinheit und insgesamt je Baugrundstück nach den jeweiligen Grundstücksbreiten begrenzt.

6.7.2 Bepflanzung

Wesentliche Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen ist die Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes. Für den Bebauungsplan ist als Zielvorgabe vorgesehen, möglichst viele erhaltenswerte Bäume zu sichern. Diese sind entsprechend festgesetzt.

Um eine gute Durchgrünung der Gartenflächen zu erreichen, ist festgesetzt, die Baugrundstücke mit Ausnahme der für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen und Stellplätze erforderlichen Flächen vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei können bestehende Bäume, auch die auf den privaten Grünflächen (Vorgarten), angerechnet werden. Außerdem beinhalten die Festsetzungen ein Pflanzgebot für Sträucher.

Wird eine Tiefgarage errichtet, ist sie mit mindestens 80 cm Bodenüberdeckung zu versehen.

Der Baumbestand ist zusätzlich durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg geschützt, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird.

6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2-Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen und Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche durch Bauräume und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Begrenzung der Stellplatzflächen und teilweise durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage an klimatisch ausgleichend wirkenden Waldflächen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Bereich guter Anbindung an den ÖV (Bus), dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO_2-Emissionen

6.9 Immissionsschutz

Besondere Anforderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz sind nicht zu berücksichtigen.

6.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in der Satzung hingewiesen.

7. Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes handelt, bei dem bestehende Baurechte zu berücksichtigen sind, wurden sich grundsätzlich unterscheidende Konzepte nicht untersucht.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung sind ohne weiteres gegeben, weil das Gebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist.

Anlagen zur Begründung:

- Bebauungsplan Nr. 87, Bestandsanalyse und Städtebaulicher Entwurf, Stand 17.03.2021
- Bebauungsplan Nr. 87, städtebauliche Kennzahlen – Tabelle (Bestandsaufnahme), Stand 17.03.2021
- Bebauungsplan Nr. 87, Tabelle erhaltenswerter Baumbestand, Gemeinde Neubiberg, SG Umwelt- und Naturschutz, 17.03.2021

Gemeinde Neubiberg, den .....

.....
Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister