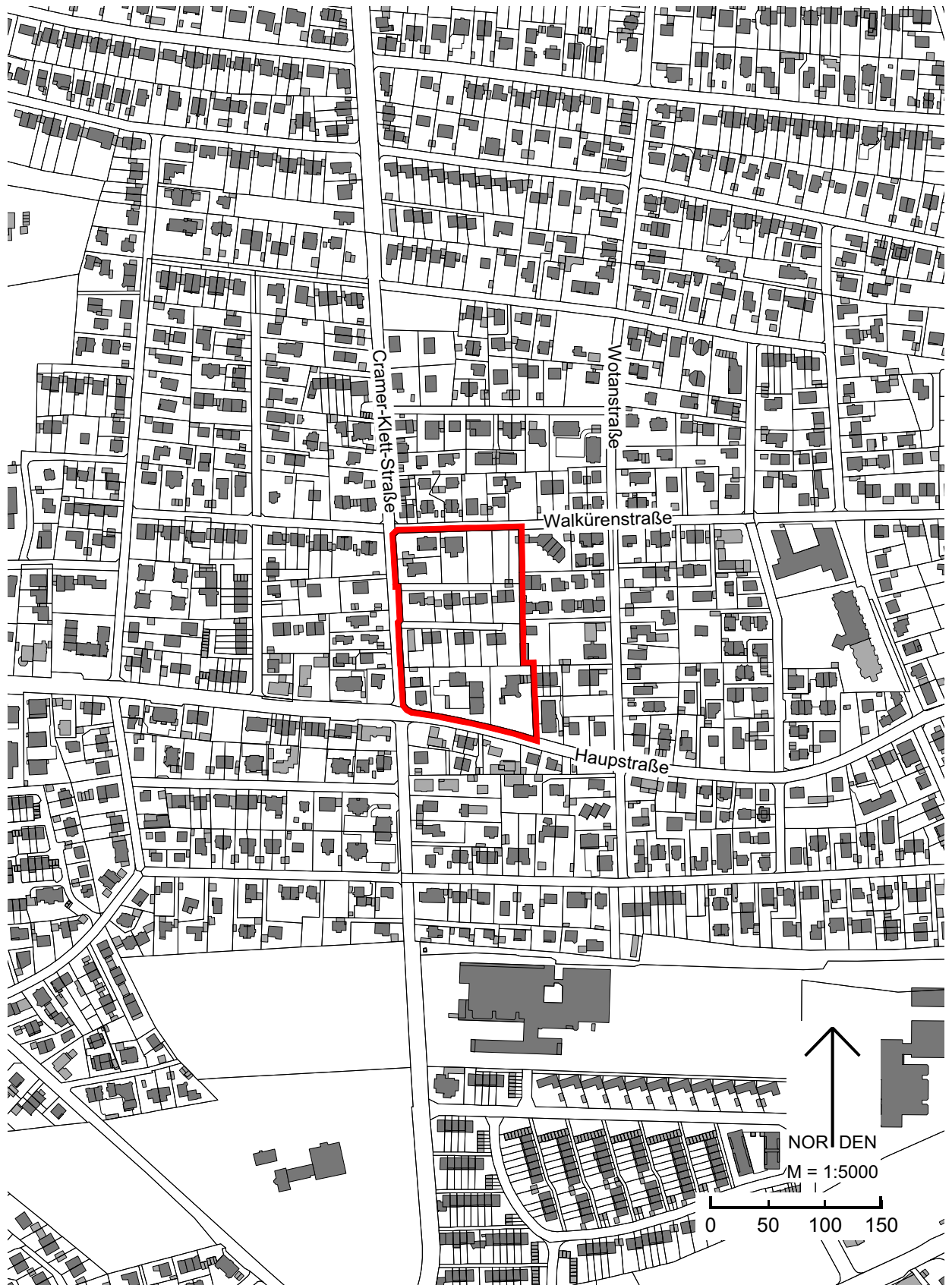


Gemeinde	Neubiberg Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 87 Für das Gebiet südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße und östlich der Cra- mer-Klett-Straße	
Grünordnung	Gemeinde Neubiberg	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 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)	

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.

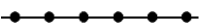


Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baulinienfestsetzung Neubiberg Gemeinde Unterbiberg, Ost, Nr. 4“ in Kraft getreten am 25.02.1920

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von Baugrundstücken mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 210** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 210 qm
- 2.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Lichtschächte und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 2.3 Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche gem. A 2.1 darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO um max. 55 % überschritten werden.
- Ausnahmsweise darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche gem. A 2.1 durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer gesamt GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 2
- 2.5 **WH 6,50** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,50 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 2.6 **FH 10,50** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,50 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 2.7 **2 WE** Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude, z.B. 2 Wohneinheiten.

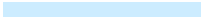
3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3  Baugrenze

3.4 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.

3.5  Abweichende Abstandsflächen
An den so gekennzeichneten Gebäudeseiten darf die Tiefe der Abstandsflächen bis auf ein Maß von 0,3 H reduziert werden.

Ausnahmsweise darf in Fl. Nr. 180/250 direkt an die Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 180/95 gebaut 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.
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3  Fläche für offene Stellplätze, Garagen, Mehrfachparker und Carports.
Offene Stellplätze, Garagen, Mehrfachparkern und Carports, sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.5 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 4.4 zulässig. Die Anlage von offenen Stellplätzen ist zudem innerhalb der privaten Grünflächen nach A 7.1 zulässig, soweit die Festsetzungen A 7.1.2 und A 7.6 dabei eingehalten werden.

- 4.6 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.
- 4.7 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.
- 4.8 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 Gelände Verlauf 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. Mansarddächer/-dachformen sind nicht 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 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 profilgleich 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 Aufständigung bei Flachdächern über der Dachfläche beträgt 1,2 m. Aufgeständerte Anlagen müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständigung 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  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten folgender Fl. Nr. zu belastende Flächen:
- 6.3  Fl. Nrn. 180/295, /296, /294, /345, /4
- 6.4  Fl. Nrn. 180/95, /250, /251, /252, /253, /254, /255

7 Grünordnung

- 7.1  private Grünfläche (Vorgarten)
- 7.1.1 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.
- 7.1.2 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.

7.1.3 In Verbindung mit den Regelungen in A 7.1.2 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 7.1.2 Buchstabe a und b sowie 18 m² nach Festsetzung A 7.1.2 Buchstabe c bis e zulässig. Die in A 7.1.2 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.

7.1.4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Anlagen für Abfallbehälter zulässig.

7.2

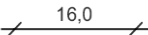


zu erhaltender Baum

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).

- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.6 Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen 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 7.1 sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.
- 7.7 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.
- 7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

8 Bemaßung

- 8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  110 kV – Kabelleitung vom Umspannwerk Hohenbrunn-
UW MBB-UW Neubiberg- UW Landsham

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 454 Flurstücksnummer, z. B. 454

- 3  bestehende Bebauung

- 4  geplante Bebauung

- 5 Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung

180	4	Grundfläche 180	4 Wohneinheiten
6,5	9,0 m	6,5 m Wandhöhe	9,0 m Firsthöhe

- 6 Satzungen

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

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

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

- 7 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.

- 8 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 qualitativvoll 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.

9 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.

10 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.

10.1 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, Leuchtflächengröße etc.) ermöglicht werden kann, die eine Beeinträchtigung auch anderer nacht- und tagaktiver Organismengruppen (Säuger, Vögel, Spinnen etc.) ausschließt bzw. minimiert.

11 Grünordnung

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 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 pyraister (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)

11.5 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.

11.6 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

12 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.

13 Bodenschutz

13.1 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.

13.2 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).

14 Erschließung (Ver- und Entsorgung)

14.1 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.

14.2 Abfallbehälter und sonstige Abfälle sind am Abfuhrtag in direkter Angrenzung zur Cramer-Klett-Straße und zur Hauptstraße sowie zur Walkürenstraße, maximal jedoch in einer Entfernung von 15 m, bereit zu stellen.

15 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 Anleiten 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 Aufstellungsflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.

16 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.

17 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.

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 lärmarmer 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 Lärmmindertechnik 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.

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

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021. 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