

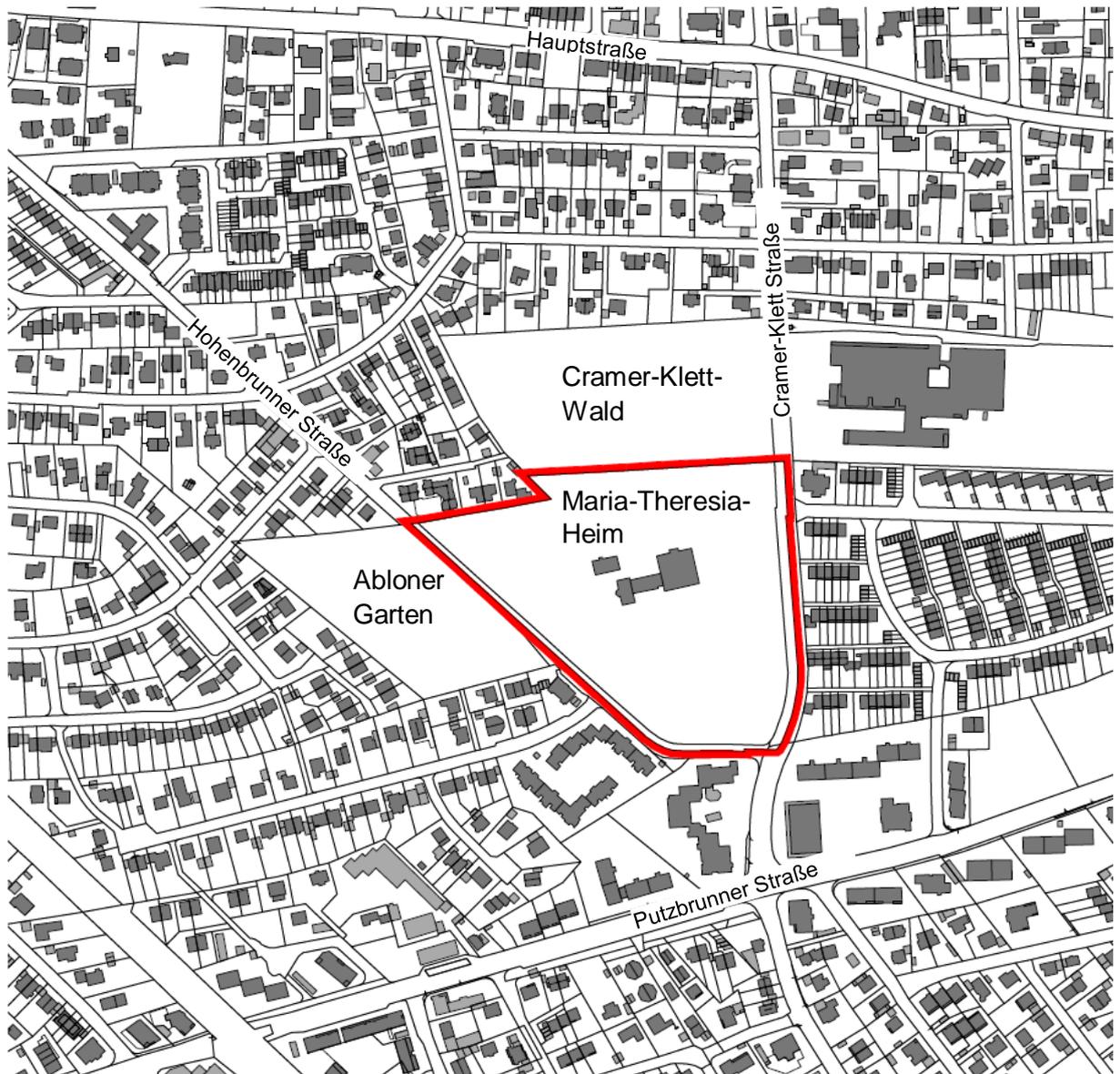
Gemeinde	<b>Neubiberg</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 89</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> <b>Maria-Theresia-Heim</b>
Entwurf	Krug Grossmann Architekten Saarstraße 7, 80797 München  Studio Rockinger Landschaftsarchitektur Zenettistr. 36 Rgb. 80337 München
Planung	<b>PV</b> Planungsverband 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	Salazar, Köstler QS: Wißmann
Aktenzeichen	NEB 2-70
Plandatum	21.02.2022 (Vorentwurf)

Hinweis zum Text: <b>Rot: Bemerkungen</b>
--

## Satzung

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

# Lageplan



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021.

# Leerseite für Planzeichnung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baulinienplan Neubiberg Nr. 13“, in Kraft getreten am 30.11.1960, die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baulinienplan Neubiberg Nr. 33“, in Kraft getreten am 10.14.1978 und die Festsetzungen der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Nr. 40 für das Gebiet nördlich der Tizian- und westlich der Hohenbrunner Straße Fl. 161/6, 162/6, 162/1“, in Kraft getreten am 17.03.1987.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 163. Die Teilflächen aus dem Grundstück Fl.-Nrn. 164/4 und 195/2 (öffentliche Verkehrsfläche) werden nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1  Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“

2.2 Zulässig sind ausschließlich:

- ein Alten- und Pflegeheim mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume
- eine Kapelle
- ein Wohngebäude für Personal des Alten- und Pflegeheimes

2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 480** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 480 qm

3.2 Für die Grundfläche von Außentreppen, Vordächern, Lichtschächten, Balkonen und Terrassen wird zusätzlich eine Grundfläche von 20 % der nach A 3.1 höchstzulässigen Grundfläche festgesetzt.

Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf um max. 100% durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO überschritten werden.

- 3.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
- 3.4  **555,40** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 555,40 m ü. NHN.  
Eine Abweichung von bis zu 0,30 m von der festgesetzten Höhe ist zulässig.
- 3.5 **WH 572,90** Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 572,90 m. Die Wandhöhe wird an der Oberkante der Attika gemessen. z.B. 572,90 m ü. NHN.
- 3.6  Abgrenzung von Baugrundstücksteilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3  Baugrenze

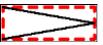
4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer), Lichtschächte und untergeordnete Balkone jeweils mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Terrassen inkl. ihrer Überdachung mit einer Tiefe bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 8,0 m überschritten werden.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2  Fläche für Tiefgarage  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe  
Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

- 5.4  Flächen für Nebenanlagen  
Nebenanlagen (Fahrradhaus, Müllhaus etc.) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.5 Neben denen nach A 5.4 zulässigen Nebenanlagen sind Anlagen wie Gartenhäuser und technische Be- und Entlüftungseinrichtungen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.6 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung. Es sind oberirdisch maximal 11 Stellplätze zulässig. Die übrigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Bis zu vier der nach der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde oberirdisch nachzuweisenden Besucherstellplätze dürfen in der Tiefgarage nachgewiesen werden.
- 5.7 Garagen mit Flachdach sowie die Dächer von Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 70% der Dachfläche mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.
- 5.8 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.
- 6.2 Aufzugsüberfahrten und Anlagen für technische Installationen auf dem Dach dürfen die maximale zulässige Wandhöhe bis zu 2 m überschreiten. Diese müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse einhalten.
- 6.3 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.
- 6.4 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 1,5 m. Aufgeständerte Anlagen müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständigung zurückversetzt sein, mindestens jedoch um 0,5 m.
- 6.5 Flachdächer von Nebengebäuden sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung von mind. 70% der Dachfläche, Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 60% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.

- 6.6 Im SO dürfen maximal drei Werbeanlagen und diese nur straßenseitig an der Hohenbrunner Straße und Cramer-Klett-Straße auf einer Fläche mit einer Tiefe von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie angebracht werden. Die Werbeanlage darf eine Größe von 3 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Eine Anstrahlung der Werbeanlage ist nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem insektenfreundlichem Licht zulässig. Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind mindestens im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr abzuschalten.

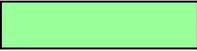
## 7 Verkehrsflächen

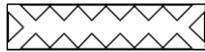
- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Private Verkehrsfläche
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4  Einfahrtsbereich  
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

## 8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:
- 8.1.1  Elektrizität

## 9 Grünordnung

- 9.1  Private Grünfläche
- Parkartig gestaltete Grünfläche zur Erholungsnutzung mit Obst- und Laubbaumpflanzungen, artenreichen mehrschürigen Wiesen, mehrjährigen Hochstaudenfluren und wasserbaulichen Anlagen zur Regulierung des Wasseranstaus.
- 9.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind zulässig Bänke, Beleuchtungsanlagen, Pergolen und Fußwege. Die Festsetzungen zum Waldschutzstreifen (A 9.8) sind zu berücksichtigen.

- 9.3 Der Baumbestand entsprechend den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
- 9.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 9.5 Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Dränpflaster, Dränasphalt, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) anzulegen.
- 9.6 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit 80 cm durchwurzelbare Bodenaufbau zu bedecken und zu begrünen.
- 9.7  Fläche über einer Tiefgarage, die, soweit sie nicht überbaut ist, mit 60 cm durchwurzelbarerem Bodenaufbau zu bedecken und zu begrünen ist.
- 9.8  Waldschutzstreifen zur Vermeidung von Schäden am Waldrand
- Innerhalb des Waldschutzstreifens gelten folgende Beschränkungen:
- Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Auch nicht zulässig ist die Errichtung von Anlagen wie z. B. Einfriedungen, Bänken, Pergolen und Beleuchtungsmasten.
  - Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.
  - Der Aushub von Baugruben und die Anlage von Baustelleneinrichtungen sind nicht zulässig.
  - Wege dürfen nur in erforderlichem Umfang in wasserdurchlässiger Bauweise unter Berücksichtigung der DIN 18920 errichtet werden.
- 9.9  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Anlage von artreichen Wiesen, Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen
- 9.10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 9.11  Innerhalb dieser Fläche sind Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

## 9.12 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

- 9.12.1 Die waldrechtliche Kompensation von **6.925 m<sup>2</sup>** erfolgt außerhalb des Plangebiets auf folgenden Flächen **Flurstücksnummer XXX, Gemarkung XXX** eines zertifizierten externen Ökokontos.
- 9.12.2 Zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffs von **XXXX m<sup>2</sup>** sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Anlage von **XXX** auf **X.XXX m<sup>2</sup>** auf dem Grundstück Flur-Nr. **XXX** der Gemarkung **XXX**.
- 9.12.3 Als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind der Verschluss von Baumhöhlen vor nicht vermeidbaren Baumfällungen, das Wiederaufstellen der Stammabschnitte mit Höhlen und das Anbringen von 3 Stk. Fledermaus-Nistkästen je gefällttem Höhlenbaum an geeigneter Stelle im Grundstück zu erbringen. Die Maßnahmen müssen vor dem eigentlichen Baubeginn (Baufeldfreimachung) erstellt und ein Besatz durch die Zielarten möglich sein.

## 10 Wald

## 11 Regenwassermanagement

### 11.1 Fläche für Regenwasserversickerung

Zur Rückhaltung des Wassers an der Oberfläche sind offene Gerinne, Versickerungsmulden und ein Teich anzulegen. Lage und Größe der Entwässerungseinrichtungen dürfen innerhalb dieser Flächen variieren. Zulässig ist die Begrünung mit Rasen, Stauden, Gräsern und Geophyten.

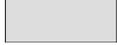
## 12 Immissionsschutz

- 12.1 Für das Vorhaben ist ein Schallschutznachweis erforderlich gegen Außenlärm nach Maßgabe der der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.

## 13 Sonstige Festsetzungen

### 13.1 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  abzubrechende Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 7 Nutzungsschablone:
- |   |           |                            |                                |
|---|-----------|----------------------------|--------------------------------|
| 2 | GR 575    | Bauraum Nr.                | Grundfläche in qm              |
| 1 | FH 561,40 | Max. Zahl d. Vollgeschosse | Wandhöhe über Normalhöhen-Null |
- 8 Es gelten die Einfriedungssatzung und die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 10 Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Neubiberg nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO.
- 11 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](http://www.neubiberg.de) abrufbar.
- 12 Allgemeine Anforderungen an die bauliche Gestaltung.  
Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst qualitativ und einwandfrei zu errichten, zu ändern und instand zu halten. Bauliche Anlagen sind außerdem so zu gestalten, dass sie sich einwandfrei in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einfügen und das charakteristische Ortsbild in seiner eigenständigen Prägung nicht beeinträchtigen sondern erhalten, wiederherstellen oder maßvoll weiterentwickeln.

- 13      **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 CO<sub>2</sub>-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.
- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.  
[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)
- 14      **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. Die Beleuchtung ist auf die Hauptwegeverbindung in West-Ost-Richtung und auf die Zuwegungen zu den Gebäuden zu beschränken.
- 15      **Grünordnung**
- 15.1     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 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 15.2     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

- 15.3 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m<sup>3</sup>
  - Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m<sup>3</sup>
  - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13- 20 m<sup>3</sup>
  - Obstbäume: 13 - 18 m<sup>3</sup>
- 16 Wasserwirtschaft
- 16.1 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.
- Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.
- 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.
- 16.2 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 16.3 Bei der Planung von Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem privaten Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreibung der Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Der Zweckverband München Süd-Ost ist rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Abwässer sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten.

- 17 Bodenschutz
- 17.1 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.
- 17.2 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).
- 18 Brandschutz  
Der Art. 5 BayBO ist bei der Herstellung von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken zu beachten.  
Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.
- 19 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.
- 20 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.
- 21 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.  
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.
- 22 Die genannten DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

---

Kartengrundlage                      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
06/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-  
weis 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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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

