

Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Str.“
Entwurf	Berger Architekten BDA BDB Matthias-Fink-Straße 5, 94094 Roththalmünster
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	Salazar, Köstler, Schyschka QS: Wißmann
Aktenzeichen	NEB 2-71
Plandatum	18.07.2022 (Vorentwurf)

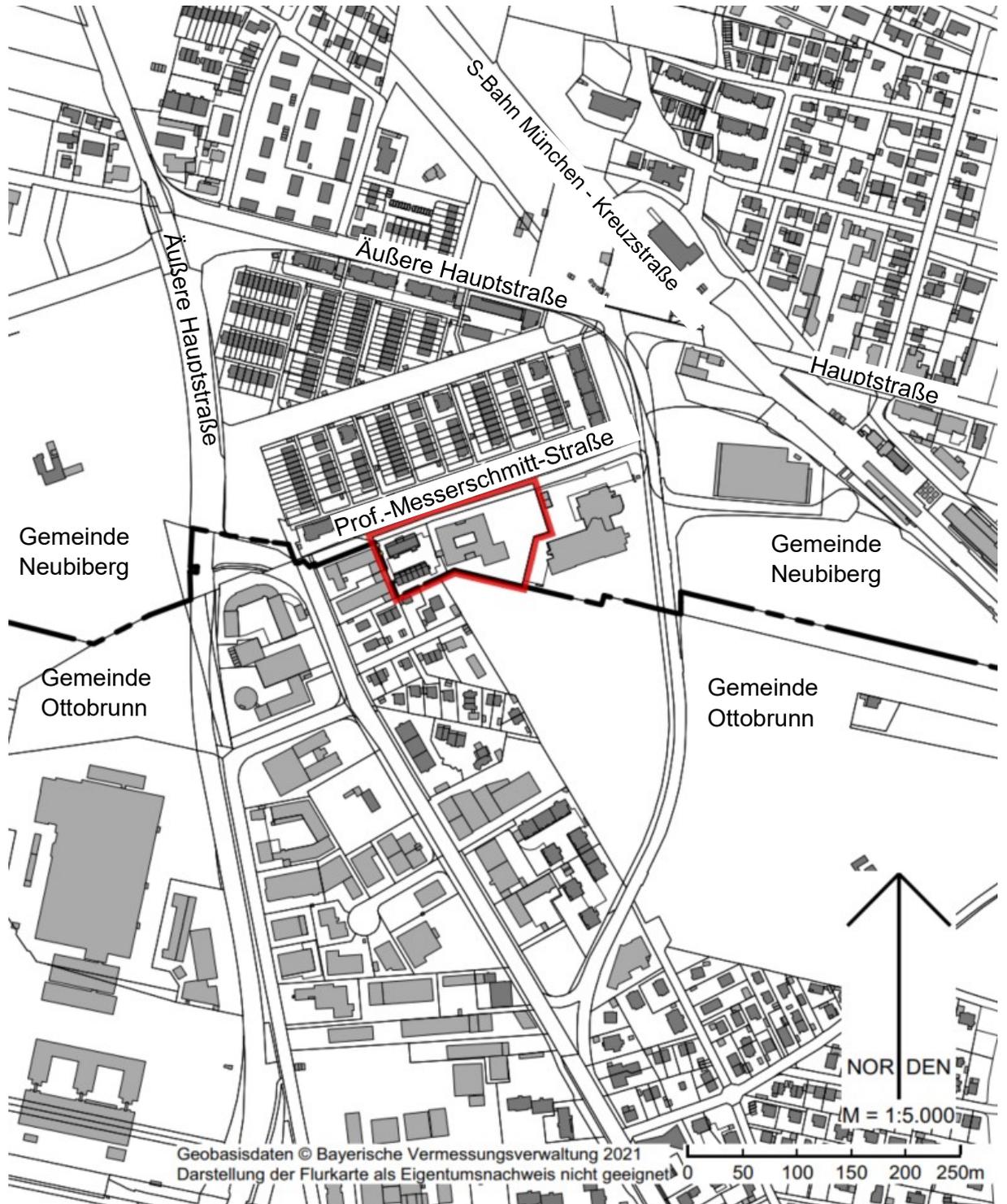
Hinweis zum Text:

Grün: Vorschlag Freigabe Fachplaner fehlt

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



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

Leerseite für Planzeichnung

VORABZUG

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35, in Kraft getreten am 18.01.1988 und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Prof.- Messerschmitt-Straße 3“, in Kraft getreten am 19.04.2011.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Bauquartiere, z. B. Bauquartier 1

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.2 Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2.1.3 Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

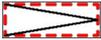
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm
- Schank- und Speisewirtschaften

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 668** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 668 qm

3.1.1 In den Baufeldern 1A, 1B und 2 wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Lichschächte und Terrassen eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der nach A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt. In dem Baufeld 3 wird für Außentreppen eine zusätzliche Grundfläche von 5 % der nach A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche im Bauquartier Nr. 1 gemäß A 3.1 darf um max. 137% durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO überschritten werden.
- 3.1.3 Die festgesetzte Grundfläche im Bauquartier Nr. 2 und Bauquartier Nr. 3 gemäß A 3.1 darf um max. 88 % durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO überschritten werden.
- 3.2 **GF 1785** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 1785 qm
- 3.3 Im Baufeld 3 sind Geschossflächen von Garagengeschoßen, die sich in ansonsten anders genutzten Gebäuden befinden, nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.
- 3.4  **549,85** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null je Baugrundstück z.B. 549,85 m ü. NHN
- 3.5 **WH 11,00** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 11,00 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.6 **FH 16,00** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 16,00 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.7 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
Für die Bemessung der Vollgeschosse ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt (A 3.4) an der Prof.-Messerschmitt- Straße als die festgelegte Geländeoberkante heranzuziehen.
- 3.8  Abgrenzung der Bauquartiere nach A 1.2
- 3.9  Abgrenzung von Baugrundstücksteilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der Wandhöhe, Firsthöhe und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (vgl. A 3.4 bis A 3.7).
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 In den Baufeldern 1A und 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Baufeld 1B und 2 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen mit einer Tiefe bis zu 3 Meter und bis 5,5 Meter Breite im Bauquartier Nr. 3 überschritten werden.
- 4.5  Abweichende Abstandsflächen
An den so gekennzeichneten Gebäudeseiten darf die Tiefe der Abstandsflächen auf ein Maß von 0,22 H reduziert werden. Im Bereich der Fluchttreppe im Baufeld 3 darf die Tiefe der Abstandsflächen auf ein Maß von 0,06 H reduziert werden.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1  Fläche ausschließlich für Tiefgarage
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2  Fläche ausschließlich für offene Stellplätze und Tiefgaragen
Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 m. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.4  Fläche für Nebenanlagen
Nebenanlagen (Fahrradhaus, Müllhaus, Gartenhaus) sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 30 qm je Grundstück sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.6 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.

Im Bauquartier Nr. 1 sind abweichend von der Stellplatzsatzung, 14 St.Pl. oberirdisch zulässig. Die übrigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage / Parkdeck anzuordnen.

Im Bauquartier Nr. 2 sind abweichend von der Stellplatzsatzung, 18 St.Pl. oberirdisch zulässig. Die übrigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage / Parkdeck anzuordnen.

Im Bauquartier Nr. 3 sind abweichend von der Stellplatzsatzung, 13 St.Pl. oberirdisch zulässig. Die übrigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage / Parkdeck anzuordnen.

- 5.7 Garagen 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. Bei der Berechnung der Fläche für Dachbegrünung bleiben außer Betracht notwendige technische Flächen für den Aufbau der Attika sowie Flächen für technische Installationen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungssysteme.
- 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 traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

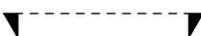
- 6.1 Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Flachdächer, sowie Pultdächer zulässig.
- 6.2 Pultdächer sind mit einer Neigung bis zu 20° zulässig.
- 6.3 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie sind in gleicher Dachform wie das Hauptdach oder mit Schleppdach auszubilden. Sie haben zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mindestens einen Abstand von 1,0 m einzuhalten. Zweigeschossige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
- 6.4 Für Dacheinschnitte gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. A 6.2 entsprechend. Sie sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig und haben zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mindestens einen Abstand von 1,0 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.
- 6.5 Die Oberkante des Firsts des Zwerchgiebels muss mindestens 1,0 m unter der Oberkante des Firsts des Hauptdaches zu liegen kommen.
- 6.6 Wintergärten sind als erdgeschossige Glasanbauten mit an das Gebäude angelegten Pultdächern auch als Wohnraumerweiterung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig.

- 6.7 Aufzugsüberfahrten und Anlagen für technische Installationen auf dem Dach dürfen die maximale zulässige Wandhöhe bis zu 2,0 m überschreiten. Diese müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse einhalten.
- 6.8 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.
- 6.9 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 1,50 m. Aufgeständerte Anlagen müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständigung zurückversetzt sein, mindestens jedoch um 0,5 m.
- 6.10 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen. Bei der Berechnung der Fläche für Dachbegrünung bleiben außer betracht notwendige technische Flächen für den Aufbau der Attika sowie Flächen für technische Installationen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungssysteme.

7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.3  Ein-/ Ausfahrtsbereich

Die Einfahrt/ Ausfahrt 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

- 9.1.1 Private Grünflächen 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 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.

- 9.1.2 Innerhalb privater Grünflächen sind Fahrradabstellanlagen und deren Zuwegungen bis zu einer Fläche von 6 qm je Wohneinheit, insgesamt jedoch mit nicht mehr als 24 qm je Baugrundstück zulässig.

- 9.1.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind in Einfriedungen integrierte Anlagen für Abfallbehälter zulässig.

- 9.1.4 Die Errichtung jeglicher Bebauung (z.B Terrassen, Wintergarten, Gartenhäuser) bzw. deren eventuelle Überschreitungen der Baugrenzen sind innerhalb privater Grünflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen gemäß A 9.1.1 und Anlagen für Abfallbehälter gemäß A 9.1.3.

- 9.2 Innerhalb des Bauquartiers 2 ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine 5 m tiefe Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Diese darf nur auf einem Drittel der Länge durch Zufahrten, Zugänge o.ä. unterbrochen werden. Die Grünfläche ist entsprechend A 9.1.1 zu gestalten.

- 9.3  zu erhaltender Baum

Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Abgängige oder ausgefallene festgesetzte Bäume sind in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen (Ersatzpflanzung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm).

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

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

In Bauquartier 3 sind abweichend von der Festsetzung A 9.5 insgesamt zwei standortgerechte Laubbäume 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.

- 9.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Festgesetzte Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Baumpflanzungen, die aufgrund des Ausfalls der Erstbegrünung innerhalb der ersten beiden Jahre nach Pflanzung erforderlich werden, sind in der Mindestqualität gemäß A 9.4 durchzuführen und nicht als Ersatzpflanzung zu werten.

- 9.7 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.

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

- 9.9  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.10  Wald

- 9.11 An der westlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücke Fl. Nrn. 1562/2 und 1562/22 hin sind Einfriedungen in Form eine Sichtschutzwand bis 2,50 m Höhe zulässig. Diese sind zu begrünen.

- 9.12 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen. Öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

- 9.13 Abgrabungen und Aufschüttungen:

- Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig
- Abgrabungen gegenüber dem Höhenbezugspunkt (Straßenoberkannte) sind bis zu 0,5 m zulässig.

10 Immissionsschutz

10.1 Bau-Schalldämm-Maß bei Neu- oder Anbauten

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm Maß, jedoch Mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB, erreichen:

- Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, etc. $R'_{w,ges}$ 30 dB = $L_a - 30$ dB
- Für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges}$ 30 dB = $L_a - 35$ dB

Der maßgeblicher Außenlärmpegel in Pegelangaben ist je nach Fassade in der Planzeichnung B wie folgt gekennzeichnet:

	64.0 dB (A)
	65.0 dB (A)
	66.0 dB (A)
	67.0 dB (A)

10.2 Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume

 Zum Belüften notwendige Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind an den so gekennzeichnete Fassade nicht zulässig.

Alternativ besteht die Möglichkeit,

a) dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält oder

b) dass vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

c) dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) gemäß DIN 4109-5:2020 einen Eigengeräuschpegel von 27 dB (A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10$ qm) nicht überschreiten.

Die Maßnahmen a) und b) sind so auszuführen, dass der Orientierungswert des DIN 18005 vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird. Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

- 10.3 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.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16,0

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Landschaftsschutzgebiet LSG-00280.01
LSG Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden
Neubiberg und Ottobrunn. Nr. M -07

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z.B. 154/16
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN,
z.B. 495,5 m ü. NHN

6

Nutzungsschablone:

Baufeld 3	
GR 668 qm	-
GF 1.785 qm	11,00 m
FH 16,00 m	14,50 m

Baufeld Nr.	
Grundfläche in Quadratmeter	Max. zulässige Wandhöhe für II Vollgeschosse
Zulässige Geschossfläche in Quadratmeter	Max. zulässige Wandhöhe für III Vollgeschosse
Max. zulässige Firsthöhe	Max. zulässige Wandhöhe für IV Vollgeschosse

7 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung
- Einfriedungssatzung
- Baumschutzverordnung

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

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

10 Klimaschutz
Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, 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.

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

11 Artenschutz

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

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. Die Beleuchtung ist auf die Hauptwegeverbindung in West-Ost-Richtung und auf die Zuwegungen zu den Gebäuden zu beschränken.

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

12 Grünordnung

12.1 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.

12.2 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

12.3 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 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13- 20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 m³

13 Erschließung (Ver- und Entsorgung)

13.1 Wasserwirtschaft

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.

13.2 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

13.3 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.

14 Bodenschutz

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

- 14.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 15 **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.
- 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 **Waldrand**
Im Anschluss an den festgesetzten Waldflächen ist ein bedingt bebaubarer Streifen in der Tiefe der Baumwurfzone von 25 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.
- 19 Die genannten DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021.
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 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung 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 der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 zur 2. Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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