

Gemeinde

Neubiberg

Lkr. München

Bebauungsplan

15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52
„SO1 und SO2 nördlich und südlich der Li-
lenthalstraße“

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

Bri/Wiß

QS: Wiß

Aktenzeichen

NEB 2-72

Plandatum

XX.XX.XXXX (Satzungsbeschluss)
XX.XX.XXXX (Entwurf)
14.11.2022 (Vorentwurf)

Satzung

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

Leerseite für Lageplan

Vorabzug

Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022.

Leerseite für Planzeichnung

Vorabzug

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seiner Geltungsbereiche 1, 2, und 4 die Festsetzungen des Bebauungsplans Neubiberg Nr. 52 vom 09.10.1996 einschließlich der 2. Änderung vom 23.07.1998, Bereich 6, der 7. Änderung vom 26.09.2002 und der 10. Änderung vom 02.06.2005. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans einschließlich der Änderungen gelten im Übrigen weiter.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs 3 die Festsetzungen des Bebauungsplans Neubiberg Nr. 52 vom 09.10.1996 einschließlich der 2. Änderung vom 23.07.1998, Bereich 6, der 7. Änderung vom 26.09.2002 und der 10. Änderung vom 02.06.2005.

A Geltungsbereiche

1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche

Der Bebauungsplan umfasst vier Geltungsbereiche. Deren Umgriffe sind in der Planzeichnung mit der Signatur nach A 1 festgesetzt.

2 Geltungsbereich mit Nummer, z. B. Geltungsbereich 1

B Festsetzungen für die Geltungsbereiche 1, 2, 4

1 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Für die Bauflächen im Geltungsbereich 1 (Fl.-Nr. 44/98) werden eine Grundfläche von 6.790 m² und eine Geschossfläche von 10.208 m² festgesetzt.
- 1.2 Für die Bauflächen im Geltungsbereich 2 (Fl.-Nr. 44/333, 44/173) werden eine Grundfläche von 15.730 m² und eine Geschossfläche von 23.535 m² festgesetzt.
- 1.3 Für die Bauflächen im Geltungsbereich 4 (Fl.-Nrn. 44/100, 44/101, 44/300, 44/301) werden eine Grundfläche von 13.485 m² und eine Geschossfläche von 18.556 m² festgesetzt.

C Festsetzungen für den Geltungsbereich 3

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO „Forschung und Dienstleistung“

1.1.1 Zulässig sind ausschließlich:

- Forschungseinrichtungen für Wissenschaft und Technologie,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerflächen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GR 5.228** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 5.228 m²

2.1.1 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

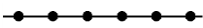
2.2 **GF 7.841** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 7.841 m²

2.3 Die Flächen für Tiefgaragenabfahrten bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.

2.4  **545,78** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 545,78 m ü. NHN

2.5 **WH 17,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 17,0 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.

2.6 **FH 17,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 17,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 2.7 **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV
- 2.8  Abgrenzungen unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)
- 2.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Auf einer Fläche von 300 m² innerhalb der Baugrenze ist eine Abgrabung bis zu einer Tiefe von 1,20 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
- 2.10 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelänge von mehr als 50 m.
- 3.2  Baugrenze
- 3.3 Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,2 H festgesetzt.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1  Fläche für Tiefgarage
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Tiefgaragenrampen sind allseitig einzuhausen.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 4.3 Garagen mit Flachdach sowie die Dächer von Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.
- 4.4 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Als Dachformen sind nur zulässig Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 11° und 18°.
- 5.2 Wird ein viertes Vollgeschoss ausgebildet, so ist dieses nur als um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetztes Terrassengeschoss zulässig.

- 5.3 Dachaufbauten, wie z. B. Gauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Technische Dachaufbauten, wie z. B. Aufzugsüberfahrten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsrohre bis zu einer Fläche von 5 m² je Dachfläche und einer Höhe von 2 m über der Dachfläche.
- 5.4 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.
- 5.5 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.
- 5.6 Flachdächer von Nebengebäuden sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche, Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.
- 5.7 Wandflächen, Fenster und Türen sind mit hellen Farbtönen oder unbunten dunklen Farbtönen herzustellen. Neben Putz, Beton, Naturstein und Holz sind Metallprofile und Glas zulässig.
- 5.8 Je Gebäude darf nur eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 8 m² errichtet werden. 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.

6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche

6.3  Ein-/ Ausfahrtsbereich
Die Einfahrt/ Ausfahrt zum Baugrundstück ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

7 Grünordnung

7.1  Fläche zum Anpflanzen

7.1.1 Die Fläche zum Anpflanzen ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

- 7.2 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. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis II. Wuchsordnung (Mindeststammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher (Mindestpflanzqualität versetzte Sträucher 60 – 100 cm Höhe) zu pflanzen. Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 7.3 Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Bewegungsflächen sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Dränpflaster, Dränasphalt, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau o.ä.) anzulegen.
- 7.4 Tiefgaragen sind mit 100 cm durchwurzelbarem Bodenaufbau zu bedecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind überbaute und z. B. durch Zuwegungen versiegelte Flächen.
- 7.5 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8 Immissionsschutz

8.1 Baulicher Schallschutz

- 8.1.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden:

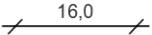
Bei Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit: erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen: erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB

- 8.1.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

- 8.1.3 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 44/102 Flurstücksnummer, z.B. 44/102
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung
- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und die Begrünung von oberirdischen Flächen in der Gemeinde Neubiberg (Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung – StFStS)
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 - Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen der Gemeinde Neubiberg (Einfriedungssatzung)
 - Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg (Baumschutzverordnung)
- Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden einzelne Vorgaben der Satzungen/Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplans geändert oder ersetzt.
- 6 Die Gemeinde bietet zur Optimierung aller geplanten Bauvorhaben bereits während der Planungsphase eine ausführliche Bauberatung an, in der Hinweise zur Gestaltung, zur Energieeinsparung, zum Klimaschutz und zur Grünordnung gegeben werden können. Auch eine Beratung zur Nutzung von Förderprogrammen der Gemeinde wird angeboten. Weitere Informationen sind unter www.neubiberg.de abrufbar.
- 7 Allgemeine Anforderungen an die bauliche Gestaltung: Bauliche Anlagen sind nach

Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst 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.

8 Grünordnung

- 8.1 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.
- 8.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 8.3 Mit dem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan 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

- 8.4 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 (Bergulme)

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)

9 Artenschutz

- 9.1 Gehölzrodungen und -fällungen dürfen, sofern notwendig, 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.

9.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

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.

10 Klimaschutz

- 10.1 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.

- 10.2 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 (www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)
- 11 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.
- 12 Bodenschutz
- 12.1 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern. Er ist gemäß § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Da der Oberboden nicht tragfähig ist, ist er, soweit es im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich ist, abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst vor Ort wieder zu verwenden.
- 12.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 13 Wasserwirtschaft
- 13.1.1 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.
- 13.1.2 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.

- 13.1.3 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.
- 13.1.4 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 13.1.5 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 Immissionsschutz
- 14.1 Luftwärmepumpen
- 14.1.1 Es sollen nur Luftwärmepumpen errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet.
- 14.1.2 Luftwärmepumpen sollen einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- 15 Brandschutz
- 15.1 Der Art. 5 BayBO ist bei der Herstellung von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken zu beachten.
- 15.2 Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.

16 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil B) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Die genannten DIN-Normen können auch in der Gemeindeverwaltung Neubiberg eingesehen werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. 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 Neubiberg hat in der Sitzung vom 17.10.2011 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am orts-
üblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher
Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf
der 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 Bebauungsplanänderung in der Fassung vom
hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des der 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 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
..... den Bebauungsplan/ die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52
in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung be-
schlossen.

Neubiberg, den

(Siegel)

Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Neubiberg, den

(Siegel)

Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 15. 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 15. 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