

Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 86 Für den Bereich Leibl-, Ara- und nördlich der Zillestraße
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 2-67
Plandatum	03.04.2023 (2. Entwurf) 06.07.2021 (Entwurf) 18.01.2021 (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

Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020.

Leerseite für Planzeichnung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 13, in Kraft getreten am 30.11.1960

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

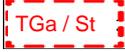
- 2.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 2.2  Baugrenze

- 2.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone mit einer Tiefe bis zu 1,5 Meter und bis 4 Meter Breite überschritten werden.
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen inkl. ihrer transparenten Überdachungen und Wintergärten mit einer Tiefe bis zu 3 Meter und bis 5 Meter Breite, nur außerhalb der privaten Grünflächen (**Vorgärten**) überschritten werden.

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.1  Fläche für offene Stellplätze, Garagen, Mehrfachparker, Carports, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -einhausungen.

- 3.2  Fläche ausschließlich für offene Stellplätze und Tiefgaragen
Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

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

- 3.4 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 3.1 bis A 3.3 zulässig. Die Anlage von offenen Stellplätzen ist zudem innerhalb der privaten Grünflächen nach A 6.2 zulässig, soweit die Festsetzungen A 6.2.2 und A 6.7 dabei eingehalten werden.

- 3.5 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.
- 3.6 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.
- 3.7 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.

4 Bauliche Gestaltung

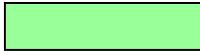
- 4.1 Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel-, Walm-, und Flachdächer zulässig.
- 4.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie sind in gleicher Dachform wie das Hauptdach oder mit Schlepptdach auszubilden. Sie haben zum 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.
- 4.3 Für Dacheinschnitte gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. A 4.2 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.
- 4.4 Die Oberkante des Firsts des Zwerchgiebels muss mindestens 1 m unter der Oberkante des Firsts des Hauptdaches zu liegen kommen.
- 4.5 Wintergärten sind als erdgeschossige Glasanbauten mit an das Gebäude angelegten Pultdächern auch als Wohnraumerweiterung bis zu einer Tiefe von max. 3 m zulässig.
- 4.6 Bei Doppelhäusern, [Reihenhäuser](#) und [Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter](#) ist bei einem Grenzanbau die Wand von Wintergärten zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit Blecheindeckung auszuführen. Die übrigen Außenflächen sind gem. A 4.5 zu verglasen.

- 4.7 Doppelhäuser, Reihenhäuser, Einzelhäuser mit Doppelhauscharakter und Grenzgaragen sind profilgleich (Dachform, Gebäudeprofil) ohne Versatz auszuführen. Grenzgaragen sind ebenfalls profilgleich zu errichten. ~~und mit gleicher Dachneigung und Eindeckung zu errichten. Ein temporär abweichender Zustand ist zulässig, sofern die später aufzustockende Gebäudehälfte profilgleich errichtet wird.~~
- 4.8 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.
- 4.9 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 Aufständering bei Flachdächern über der Dachfläche beträgt 1,2 m. Aufgeständerte Anlagen müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständering zurückversetzt sein, mindestens jedoch um 0,5 m.
- 4.10 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.

5 Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

6 Grünordnung

- 6.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
- 6.1.1  Parkanlage
- 6.2  private Grünfläche (Vorgarten)
- 6.2.1 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.
- 6.2.2 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.

6.2.3 In Verbindung mit den Regelungen in A 6.2.2 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 6.2.2 Buchstabe a und b sowie 18 m² nach Festsetzung A 6.2.2 Buchstabe c bis e zulässig. Die in A 6.2.2 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.

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

6.2.5 Die Errichtung jeglicher Bebauung (z.B Terrassen, Wintergarten, Gartenhäuser) bzw. deren eventuelle Überschreitungen der Baugrenzen sind innerhalb privater Grünflächen (**Vorgärten**) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen gemäß A 6.2.3, Anlagen für Abfallbehälter gemäß A 6.2.4 sowie **Außentreppen, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und untergeordnete Balkone gemäß A.2.3.**

6.3  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).

6.4 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.

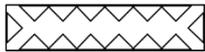
6.5 Je drei offener, oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum II. bis III. Ordnung zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen ist pro Baum eine Baumscheibe von mindestens 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.

6.6 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 6.4 durchzuführen und nicht als Ersatzpflanzung zu werten.

6.7 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. Zulässige Stellplätze in den privaten Grünflächen (Vorgarten) nach A 6.2 sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

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

6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

- 6.10  Waldschutzstreifen zur Vermeidung von Schäden am Waldrand.

Innerhalb des Waldschutzstreifens gelten folgende Beschränkungen:

- Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen als Zäune. Deren Befestigungen müssen mindestens einen Abstand untereinander von 2 m aufweisen und dürfen nur als Punktfundamente ausgeführt werden. Ein Zugang zum Wald z. B. durch Zauntüren ist nicht zulässig
- Die Verdichtung und Versiegelung des Bodens, auch mit wasserdurchlässigen Belägen, ist nicht zulässig
- Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig
- Der Aushub von Baugruben (die Außenkante einer Baugrube darf maximal auf der Linie des Schutzstreifens liegen) ist nicht zulässig
- Die Anlage von Baustelleneinrichtungen ist nicht zulässig
- Die Anpflanzung von Bäumen ist nicht zulässig

7 Bemaßung

- 7.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z. B. 454
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Satzungen
- 4.1 Es gelten die Einfriedungssatzung und die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 4.2 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung
- 4.3 Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Neubiberg nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO.
- 5 Die Gemeinde bietet zur Optimierung aller geplanten Bauvorhaben bereits während der Planungsphase eine ausführliche Bauberatung an, in der Hinweise zur Gestal-

tung, 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.

- 6 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.
- 7 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
- 8 Artenschutz
Die Entfernung der Bäume, sofern notwendig, darf nur in der bruttfreien 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.
- 9 Grünordnung
- 9.1 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.

- 9.2 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.
- 9.3 Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein Mindestabstand von 1,5 m und zu den Hydranten von 2,0 m eingehalten werden
- 9.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|--|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Sorbus domestica (Speierling) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Sorbus torminalis (Eisbeere) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | |
- 9.5 Hinsichtlich ~~geplanter~~ Baumpflanzungen ~~ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Vor- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.~~ beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013.
- 9.6 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

9.7 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfohlene Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- 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

10 Wasserwirtschaft

10.1 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.

Bei einem geplanten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zudem die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle im Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

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.

- 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.
- 10.2 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Wir weisen Sie darauf hin, dass in dem Gebiet des Vorhabens ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von ungefähr 15 m unter der Geländeoberkante zu erwarten ist. Somit kommt es in den meisten Fällen zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers.
- 10.3 Bei der Gebäudeplanung (z.B. Festlegung von Erdgeschoßhöhen, Kellerausbildung) sind Starkregenereignisse durch geeignete Vorkehrungen zu berücksichtigen. Sollten Bauwerke, wie z.B. Keller, in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.
- 10.4 Es ist darauf zu achten, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.
- 10.5 Bei der Planung von Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem privaten Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreuung 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.
- 11 Bodenschutz
- 11.1 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.
- 11.2 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).

- 12 Erschließung (Ver- und Entsorgung)
- 12.1 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.
- 12.2 Abfallbehälter und sonstige Abfälle sind am Abfuhrtag in direkter Angrenzung zur Leiblstraße, zur Arastraße und zur Hohenbrunner Straße, maximal jedoch in einer Entfernung von 15 m, bereit zu stellen. Sonstige Abfälle, wie z.B. für die Abholung im Rahmen der Sperrmülltermine, oder gelbe Säcke und gelbe Tonnen bis 240 l müssen jedoch direkt am Schnittpunkt der eigenen Zufahrt mit der jeweils öffentlichen Straße, hier Leibl-, Ara-, Zille- oder Hohenbrunner Straße, bereitgestellt werden.
- 12.3 Es ist darauf zu achten, dass Hausanschlussleitungen grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu Ver- und Entsorgungsleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, zu den Hydranten von 2,0 m und zu Kanal / Kabeltrassen von 2,5 m eingehalten werden.
- 13 Brandschutz
- 13.1 Der Art. 5 BayBO ist bei der Herstellung von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken zu beachten.
- 13.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. BayTB Anlage A 2.2.1.1/1 sind zu beachten.
- 13.3 Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO (insb. Dritter Teil Abschnitt V) und der DIN VDE 0132 zu beachten.
- 13.4 Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.
- 14 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.

- 15 **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.
- 16 **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 lärmarmen Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.

Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik 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.

Die Wände - und soweit vorhanden die Decken - von Tiefgaragenrampen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz).
- 17 **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.

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus die Unterzeichnung einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung seitens des Bauantragstellers erforderlich.

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.

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

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. 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 18.01.2021 hat in der Zeit vom 16.02.2021 bis 23.03.2021 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 18.01.2021 hat in der Zeit vom 16.02.2021 bis 23.03.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2021 bis 27.08.2021 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

