

Gemeinde

**Neubiberg**  
Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 22 a  
„Nachverdichtung Eichen-, Pappel-, Erlenstraße“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/ 2-51

Bearb.: Mar/Fr

Plandatum

12.11.2012

15.04.2013

10.06.2013

24.09.2013

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

**Satzung**

Der Gemeinderat Neubiberg hat am 12.11.2012 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 22 a „Nachverdichtung Eichen-, Pappel-, Erlenstraße“ aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 22 in der Fassung vom 02.06.1969 und der Bebauungsplan Nr. 48 a in der Fassung vom 18.10.1993, welcher Inhalte zum Thema Wintergärten in dem angesprochenen Gebiet regelt, sollen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 a in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

## A Festsetzungen

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   |    | Geltungsbereich                           |
| 2   | Art der baulichen Nutzung   |   |
| 2.1 | <b>WR</b>   | Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO        |
| 2.2 | Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 191/22 sind ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke (z. B. Kindertagesstätten) nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.  |   |
| 2.3 | Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 191 sind ausnahmsweise Läden nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.   |   |
| 3   | Bauweise, Baugrenzen  |   |
| 3.1 |    | Es sind nur Hausgruppen zulässig.         |
| 3.2 |    | Es sind nur Doppelhäuser zulässig.        |
| 3.3 |    | Baugrenze                                 |
| 3.4 |    | Anbauzone                                 |
| 3.5 |    | Zone für Überdachungen                    |
| 3.6 |    | Fläche für Garagen                        |
| 4   |    | Abgrenzung von Maß der Nutzung            |
| 5   | Maß der baulichen Nutzung   |   |
| 5.1 | Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4.   |   |
| 5.2 | Bei den Grundstücken der Reihenmittelhäuser darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke mit den Flurnummern 191/134 und 191/56, 191/57. Für diese Grundstücke liegt die Obergrenze der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,55. |   |
| 5.3 | II  | maximale Zahl der Vollgeschosse, z. B. II |

- 5.4 Die Wandhöhe darf bei den dreigeschossigen Hauptgebäuden 9,50 m, bei den zweigeschossigen Hauptgebäuden 5,90 m und bei den erdgeschossigen Hauptgebäuden 3,30 m nicht überschreiten.  
Die Wandhöhe wird gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.5 Die Dachform für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen wird als Satteldach mit einer Dachneigung (DN) von 35°, für drei- und erdgeschossige Hauptgebäude als Flachdach festgesetzt.
- 5.6 Kniestöcke sind nicht zulässig.
- 6 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Anbauzone ist folgende Nutzung zulässig:
- 6.1 Für Reihenmittelhäuser:  
Je Wohngebäude ist im Erdgeschoss ein Anbau (z. B. als Wintergarten, Erker, Wohnraumerweiterung) zulässig im Umfang von einer maximalen Grundfläche (GR) von 9 qm.
- 6.2 Für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:  
Je Wohngebäude ist im Erdgeschoss ein Anbau (z. B. als Wintergarten, Erker, Wohnraumerweiterung) im Umfang von einer maximalen Grundfläche (GR) von 20 qm zulässig.  
Hiervon ausgenommen ist das Grundstück mit der Flurnummer 191/63. Für dieses Grundstück ist die maximale Grundfläche für einen erdgeschossigen Anbau auf 16 qm begrenzt.
- 6.3 Für Bungalows:  
Je Wohngebäude ist ein Anbau (z. B. als Wohnraumerweiterung) im Umfang von einer maximalen Grundfläche von 36 qm und der maximalen Höhe des Hauptgebäudes zulässig.
- 6.4 Die Wandhöhe für Anbauten der Reihenmittelhäuser nach Punkt 6.1 und Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Punkt 6.2 ist traufseitig auf höchstens 2,65 m beschränkt. Die Wandhöhe ist definiert von OK Fertigfußboden Erdgeschoss des Bestandsgebäudes bis zur Schnittlinie von Außenwand und Dachoberfläche bzw. OK Attika.
- 6.5 Die Anbauten nach Punkt 6.1 und 6.2 sind mit Pultdach (DN max.10°) oder Flachdach an das Hauptgebäude anzuschließen. Die Anbauten nach Punkt 6.3 sind ausschließlich mit Flachdach an das Hauptgebäude anzuschließen.
- 6.6 Die Anbauten sind entweder in Grenzbebauung auszuführen oder mit mindestens 3 m Abstand von der seitlichen Nachbargrenze.
- 6.7 Eine thermische Verbindung der Anbauten mit dem Hauptgebäude sowie eine Unterkellerung der Anbauten und Überdachungen sind zulässig.
- 6.8 Bei Grenzanbau ist der Brandschutz zum Nachbarn baulich sicher zu stellen. Die Brandwand ist mindestens 0,2 m über OK Dachfläche zu führen. Die Brandwand zum Nachbarn ist zu verputzen und mit Blechabdeckung auszuführen.

- 6.9 Sichtschutzwände sind zulässig. Sie dürfen die Abmessungen des Profils der zulässigen Anbauten gemäß 6.1. und 6.2 (siehe Schemaschnitt in der Begründung) nicht überschreiten.
- 7 Innerhalb der Zone für Überdachungen und der Anbauzone sind:
- 7.1 Überdachungen oder offene Vordächer in folgenden Ausmaßen zulässig:
- 7.1.1 Für Reihenmittelhäuser:  
Zusätzlich zu der in Punkt 6.1 genannten Grundfläche sind max. 11 qm Überdachung zulässig.
- 7.1.2 Für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:  
Zusätzlich zu der in Punkt 6.2 genannten Grundfläche sind max. 20 qm Überdachung zulässig.  
Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke mit den Flurnummern 191/125, 191/145, 191/165, 191/185, 191/206, 191/228. Für diese Grundstücke darf die in Punkt 6.2 genannte Grundfläche durch Überdachungen nicht überschritten werden.  
  
Für die Grundstücke mit den Flurnummern 191/63, 191/256, 191/258 und 191/260 ist die zusätzliche Grundfläche für Überdachungen auf 4,5 qm begrenzt.  
  
Für die Grundstücke mit den Flurnummern 191/257, 191/259, und 191/261 ist die zusätzliche Grundfläche für Überdachungen auf 10 qm begrenzt.
- 7.1.3 Für Bungalows:  
Zusätzlich zu der in Punkt 6.3 genannten Grundfläche sind max. 20 qm Überdachung zulässig.
- 7.2 Für Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhäuser richtet sich die Wandhöhe der Überdachungen nach Punkt 6.4. Für Bungalows richtet sich die maximale Wandhöhe für Überdachungen nach der maximalen Wandhöhe des Hauptgebäudes.
- 7.3 Die Dachform richtet sich nach den jeweiligen Festsetzungen nach Punkt 6.5.
- 7.4 Die Dachflächen der Überdachungen sind in Glas bzw. transparentem Material auszuführen.
- 8 Bauliche Gestaltung:
- 8.1 Die Außenwände der erdgeschossigen Anbauten sind entweder in Glas oder als verputztes Mauerwerk mit hellem Farbton auszuführen.
- 8.2 Metallisch glänzende Materialien, Blechfassaden oder verspiegeltes Glas sind an den Außenwänden nicht zulässig.
- 9 Die Dächer von Anbauten dürfen nicht als betretbare Terrassen im Obergeschoss genutzt werden.
- 10 Befestigte Gartenterrassen sind wasserdurchlässig auszuführen.

- 11  öffentliche Verkehrsfläche
- 12 Garagen und Carports:
- 12.1 Garagen sind nur in den Bauräumen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 12.2 Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen und der für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 13 Einfriedungen:
- 13.1 Einfriedungen sind offen herzustellen. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände, Mauern, Betonwände u. ä. ausgeführt und nicht verkleidet oder gespannt werden. Sie sind mit einer Hecke aus heimischen Gewächsen zu hinterpflanzen. Die Hecke darf die Zaunhöhe nicht überschreiten.
- 13.2 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 1 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche des Baugrundstücks, nicht überschreiten. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich ist zu gewährleisten (Bodenfreiheit 10 cm).
- 13.3 Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Sie sind als private Grünflächen zu bepflanzen.
- 14 Grünordnung:
- 14.1 Ab 200 qm zu begrünender Fläche der Hausgärten ist mindestens 1 Baum der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.
- 14.2 Bis zu einer zu begrünenden Fläche der Hausgärten von 200 qm ist die Pflanzung von Bäumen der 1. Wuchsordnung unzulässig.
- 14.3  Baum zu erhalten (siehe Baumbestandsliste)
- 14.4 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch eine gleichwertige Baumart zu ersetzen. Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Falls auf dem Grundstück kein ausreichendes Platzangebot zur artgerechten Entwicklung der Ersatzpflanzung zur Verfügung steht, ist die Ausgleichsmaßnahme auf öffentlichem Grund vorzunehmen.
- 14.5 Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) anzulegen.
- 15  Maßzahl in Metern, z. B. 3 m.

Die Bauräume (Anbauzone und Zone für Überdachungen) der Reihenhauszeilen und Doppelhaushälften sind exemplarisch für die jeweilige Hausgruppe jeweils nur einmal vermaßt. Die jeweiligen Maße gelten somit auch für die Nachbargrundstücke der betroffenen Hausgruppe bzw. die andere Doppelhaushälfte.

## 16 Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt: An Fassaden mit Beurteilungspegeln größer oder gleich 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern nicht zulässig. Die betreffenden Räume sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen oder in Wirkung vergleichbaren technischen Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungseinrichtungen) auszustatten. Nach überschlägigen Berechnungen wird dieser Wert an den an der Cramer-Klett-Straße zugewandten Fassaden der ersten Hausreihe ab ca. 1500 Kfz/24 h erreicht.

## B Hinweise

- |     |   |                                    |
|-----|---|------------------------------------|
| 1   |    | Hauptgebäude vorhanden             |
| 2   |   | Garagen und Nebengebäude vorhanden |
| 3   |    | offene Überdachung vorhanden       |
| 4   |    | Grundstücksgrenze                  |
| 5   |    | Hauptgebäude vorgeschlagen         |
| 6   | 191/163   | Flurnummer, z. B. 191/163          |
| 7   | Belange der Wasserwirtschaft:   |                                    |
| 7.1 | Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Anbauten und Überdachungen ist über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern oder als Gießwasser zur Gartenpflege zu sammeln.   |                                    |
| 8   | Boden:  |                                    |
| 8.1 | Es besteht kein Altlastenverdacht.  |                                    |
| 9   | Bei Baumaßnahmen, die ein Befahren der Wohnwege mit Baumaschinen erforderlich machen, ist der Gemeinde vorab ein Konzept vorzulegen, in dem insbesondere die Organisation der An- und Abtransporte von Baumaterial / Erdreich während der |                                    |

Baumaßnahme über die Wohnwege sowie die Befahrbarkeit / Tragfähigkeit der Wohnwege berücksichtigt sind.

10 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.

11 Immissionsschutz  
Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind insbesondere auch bei der Wohnraumerweiterung durch Wintergärten zu beachten.

12 Grünordnung



Baum zu erhalten

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung  
© LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 1.10.2013

i. A. Busch  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neubiberg, den 02. Okt. 2013

G. Heyland  
(Günter Heyland, Erster Bürgermeister)

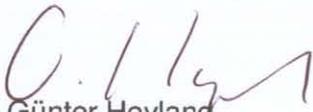
## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12.11.2012 gefasst und am 22.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.11.2012 bis 20.12.2012 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 12.11.2012) zu unterrichten und zur Planung zu äußern (§ 13 a Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 10.06.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2013 bis einschließlich 07.08.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB). Die Auslegung wurde am 27.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Neubiberg, den **02. Okt. 2013**.....

  
Günter Heyland  
1. Bürgermeister



3. Der Gemeinderat Neubiberg hat am 24.09.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2013 mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubiberg, den **02. Okt. 2013**.....

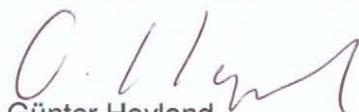
  
Günter Heyland  
1. Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am **15.10.2013** ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neubiberg, den **16. Okt. 2013**.....

  
Günter Heyland  
1. Bürgermeister

