Gemeinde	**Neubiberg** Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 75 Teil 1 für den Bereich „Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacher Straße und östlich der Kaiserstraße“
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	Mohseni, Breitenbach, Prells QS: Krimbacher
Aktenzeichen	NEB 2-73
Plandatum	09.11.2026 (Entwurf) 27.04.2026 (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.

[**Hinweis:** Inhaltliche Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 27.04.2026 sind gekennzeichnet: Ergänzungen/ Änderungen sind durch Hinterlegung markiert, auf entfallene Stellen wird durch [~~Streichung~~] hingewiesen. Gestrichene Textteile sowie Markierungen sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe im Beteiligungsverfahren.]

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche für die Art der baulichen Nutzung[~~en, hier: Anzahl der Wohnungen~~ (A 2.1) ~~sowie Maß der baulichen Nutzung~~]

1.3 Abgrenzung Bezugsraum für die Festsetzung der GR nach A 3.1 sowie die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (A 2.3)

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WR 1 Reines Wohngebiet gem. § 3 Abs. 1 bis 3 BauNVO, mit Bezeichnung des jeweiligen Teilbereichs, z.B. WR 1. [~~Die in § 3 Abs. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden Bestandteil des Bebauungsplans.~~]

2.2  [~~Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Soziale Zwecke, hier: Seniorenwohnen~~]

WR b Reines Wohngebiet, Teilbereich, in dem nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, hier: Gebäude mit altersgerechten Wohnungen für Senioren mit Betreuungs- und/ oder Unterstützungsbedarf sowie Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen für medizinische und haushaltsbezogene Unterstützungsleistungen

2.3 **3 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 3 Wohnungen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 160** maximal zulässige Grundfläche in m², bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche bzw. den mit Planzeichen A 1.3 abgegrenzten Teil davon, z.B. 160 m²

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten und Lichtschächte wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 40 % der gem. A 3.1 maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3.4 ~~**FH 562,3**~~ [~~max. zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 562,3 m ü. NHN.~~]

Die maximal zulässige Firsthöhe ist durch eine absolute Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachhaut wie folgt festgesetzt:
für WR 1: 560,3 m ü. NHN
für WR b, WR 2 und WR 3: 562,3 m ü. NHN.

3.5 ~~**II**~~ [~~Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2~~]

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:
für WR 1, WR 2 und WR 3: II (max. 2 Vollgeschosse)
für WR b: III (max. 3 Vollgeschosse).

3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind unzulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Die offene Bauweise ist festgesetzt.

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Baugrenze

4.4 Für Außenwände von Gebäuden, die dem gekennzeichneten Bereich zugewandt sind, ist eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß von 0,6 H, mind. jedoch 6 m, zulässig. Im Übrigen gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports[~~,~~] und Tiefgaragen[~~, -zufahrten~~]. Die genannten Anlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, A 4.3) zulässig. Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erichten.

[~~Fläche für offene oberirdische Stellplätze und Zufahrten.~~]

[~~Die genannten Anlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Flächen gem. A 4.3 und A 5.1 zulässig.~~]

5.2 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Alternativ sind auf das Flachdach Solarthermie-Anlagen aufzubringen.

~~Je Baugrundstück im WR ist max. eine Nebenanlage bis max. 15 m² GR zulässig. Nebenanlagen sind in den Flächen zwischen Bauraum und Straßenbegrenzungslinie und im Waldschutzstreifen unzulässig.~~
~~Die zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports und die Einhausung von Tiefgaragenrampen beträgt max. 3,0 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.~~

~~Mülltonnenhäuschen und Fahrradabstellanlagen sind nicht auf die Nebenanlagen-GR gem. A 5.4 anzurechnen. In den Flächen zwischen Bauraum und Straßenbegrenzungslinie sind sie unzulässig – mit Ausnahmen von in die Einfriedung integrierten Anlagen. Im Waldschutzstreifen sind sie generell unzulässig.~~

5.3 Nebenanlagen sind in der Vorgartenzone (5 m ab der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche) unzulässig, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenhäuschen, soweit sie in die straßenseitige Einfriedung einbezogen oder mit Anlagen nach A 5.1 verbunden sind. Die Regelungen der kommunalen Fahrradstellplatzsatzung sind anzuwenden.
Im Waldschutzssreifen gem. Festsetzung A 8.4 sind Nebenanlagen unzulässig.

5.4 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen, Garagen, Carports und die Einhausung von Tiefgaragenrampen beträgt max. 3,0 m. Sie wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt [~~natürlichen Gelände~~] bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als Bezugspunkt wird festgesetzt:
für WR 1, WRb und WR 2; 551,0 m üNHN,
für WR 3 552,0 m üNHN.
Art. 6 Abs. 7 BayBO bleibt von der bauplanungsrechtlich festgesetzten Wandhöhe unberührt.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

6.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3 Im WR 1 sind Dachaufbauten nur in folgender Ausführung zulässig:
- in gleicher Dachform wie Hauptdach oder mit Schleppdach
- ab einer Dachneigung von mind. 30°
- in Summe dürfen Dachaufbauten max. 40 % der Außenwandlänge der Fassade betragen
- Abstände zum First (vertikal), zum Ortgang und untereinander (horizontal) müssen mind. 1 m betragen
- zweigeschossige Dachaufbauten sind unzulässig

In WR 2, 3 und im WRb sind Dachaufbauten allgemein zulässig.

6.4 Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen. Dies gilt nicht zwingend für Dachflächen auf denen Energiegewinnungsanlagen errichtet werden.

6.5 Wintergärten sind ausschließlich als erdgeschossige Glasanbauten mit an das Gebäude angelegten Pultdächern ~~auch als Wohnraumerweiterung bis zu einer Tiefe von max. 3 m~~ zulässig. A 3.1 und A 4.3 und bleiben unberührt.

6.6 Bei Doppelhäusern sind Wintergärten als Grenzanbau zulässig.
In diesem Fall ist die Wand von Wintergärten zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit Blecheindeckung auszuführen. Die übrigen Außenflächen sind gem. A 6.5 zu verglasen.

6.7 Doppelhäuser, Grenzgaragen und -wintergärten sind profilgleich und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3 GFL

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
A: zugunsten der hinterliegenden Grundstücke der Fl.-Nrn. 178, 178/1, /10, /11, /12 und /14,
B: zugunsten der Fl.Nrn. 178 und 178/14,
C: zugunsten der Fl.Nr. 177/49.

7.4 private Verkehrsfläche

~~E~~ [~~Eigentümerweg Fl.Nr. 178/13~~]

8 Grünordnung

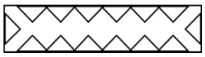
8.1 zu erhaltender Baum

8.2 zu pflanzender Baum

~~zu erhaltender, vermessener Baum mit Baumschutzbereich: Kronentraufe gemäß Vermaßung plus 1,5 m.~~

8.3 Der [~~als zu erhalten~~] nach A 8.1 und A 8.2 festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Abgängige [~~als zu erhalten festgesetzte~~] Bäume sind mit einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung von Bäumen:

- Hochstamm, 4x verpflanzt
- Stammumfang 18/20 cm als Ersatz für Stammumfang 80 bis 110 cm
- Stammumfang 20/25 cm als Ersatz für Stammumfang von 110 bis 180 cm
- Stammumfang 25/30 cm als Ersatz für Stammumfang von 180 cm bis 250 cm
- Stammumfang 30/35 cm als Ersatz für Stammumfang über 250cm

8.4  als Waldsaum herzustellender und zu schützender Waldschutzstreifen[~~. Der Waldschutzstreifen ist~~], der von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.~~ [Zulässig ist~~]:

8.4.1 In der Fläche A 8.4 zulässig sind nur:

- das Anpflanzen von Sträuchern (Waldsaum) [~~und die Herstellung von~~]
- das Anlegen eines Stein-Totholz-Habitats
- als bauliche Einrichtungen ausschließlich Einfriedungen [~~unter folgender Maßgabe: maximaler Abstand der Befestigungen untereinander, Verwendung von Punktfundamenten~~]

8.4.2 In der Fläche A 8.4 unzulässig sind: [~~Im Waldschutzstreifen sind unzulässig:~~]

- Zugänge/ Zauntüren zum Wald
- Aushub von Baugruben[~~. Die Außenkante einer Baugrube bzw. einer Verbauvariante darf maximal auf der Linie des Schutzstreifens liegen. Abböschungen, die die 6 m Grenze unterschreiten, können nur im Ausnahmefall und mit Einsatz einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.~~]
- bauliche Anlagen (mit Ausnahme der o.g. Einfriedungen)
- Verdichtung und Versiegelung (auch keine wasserdurchlässigen Beläge)
- Verlegung von Versorgungsleitungen. In unmittelbarer Nähe des Waldschutzstreifens ist ein Wurzelschutzvlies zum Schutz der Leitungen zu verwenden.
- Anlage von Baustelleneinrichtung
- Anpflanzungen von Bäumen
  [~~In unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens ist ein Wurzelschutzvlies zum Schutz der Leitungen zu verwenden.~~]
- Lichtemissionen

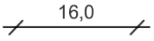
8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind, auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Rettungswege oder oberirdische Stellplätze erforderlich sind, wasseraufnahmefähig zu gestalten und dürfen nicht versiegelt werden.
Unzulässig sind Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.6 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis II. Wuchsordnung (Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 standortgerechte heimische Sträucher (Mindestpflanzqualität versetzte Sträucher 125 – 150 cm Höhe) zu pflanzen. Bestehende, vitale Gehölze, die den Anforderungen der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen [~~können angerechnet werden~~].

8.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

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

9 Bemaßung

9.1 

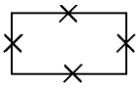
Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1
bestehende Grundstücksgrenze

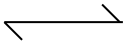
2 177 Flurstücksnummer, z.B. 177

3 
bestehende Bebauung

4 
abzubrechende Bebauung

5 

Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 551 m ü. NHN

6 
Zuordnung von Stellplätzen/ Garagen zu Baugrundstücken

7 Nutzungsschablone

GR 105
2 Wo

II	GR 105
FH 560,3	2 Wo

max. zulässige Grundfläche (A 3.1)	
Anzahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (A 2.3)	
[~~Max. zulässige Geschosse (A 3.5)~~]	[~~max. zulässige Grundfläche (A 3.1)~~]
[~~max. zulässige Firsthöhe (A 3.4)~~]	[~~max. zulässige Wohnungen (A 2.3)~~]

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

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
- 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)
- Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg (Baumschutzverordnung)

Zudem gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in den Gemeinden Aying, Brunnthal, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Hohenbrunn, Neubiberg und Putzbrunn des Zweckverbandes München-Südost (Abfallwirtschaftssatzung AbfWS) in der jeweils gültigen Fassung.

9 Allgemeine Anforderungen an die bauliche Gestaltung.

9.1 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.

9.2 Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst qualitätvoll 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 Artenschutz

10.1 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. Gleiches gilt für den etwaigen Abbruch und die Sanierung von Gebäuden.
Sollte der Gebäudeabriss innerhalb der Vogelbrutzeit unaufschiebbar sein, ist unmittelbar vor Beginn (max. 24h vorher) eine ökologische Baubegleitung zur Nestkontrolle hinzuzuziehen. Werden besetzte Nester gefunden, ruhen die Arbeiten in diesem Bereich bis zum Ausfliegen der Jungvögel.
Für die Baumaßahmen im Bereich der beiden Grenzeichen auf Fl.Nr. 177 und 177/49 ist eine ökologische Baubegteilung notwendig.

~~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.~~

10.2 Für die Beleuchtung sind LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin oder Natriumdampflampen zu verwenden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse 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 Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

Eine Beleuchtung des angrenzenden Waldrandes ist zu vermeiden (Verhinderung von Streuwirkung). Eine bedarfsgesteuerte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern wird empfohlen, eine dauerhafte nächtliche Ausleuchtung ist zu vermeiden.

10.3 Alle transparenten oder stark reflektierenden Glasflächen, insbesondere an der Nordfassade zum Schopenhauer Waldrand, sind nach dem aktuellen Stand der Technik vogelschlaghemmend zu gestalten.

10.4 Im WRb sind folgende Maßnahmen des Artenschutzes empfohlen:

- Ersatzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen unmittelbar nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen umzusetzen.
- An der Nordfassade sind bei allen transparenten Verglasungen (z.B. Fenster, Fassaden-/ Eckverglasungen) ab 3 qm Größe wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorzusehen. Die Glasflächen sind mit nach dem aktuellen Stand der Technik als vogelsicher geprüfte Materialien bzw. geeigneten Musterungen auszuführen.
- Anlage von standortheimischer, blütenreicher Saumgesellschaften und/ oder die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzstrukturen (z. B. Waldmantel- bzw. Saumcharakter)
- Der Erhalt des Steinhaufens wird empfohlen. Dessen Beseitigung darf ausschließlich außerhalb der Überwinterungszeit zwischen Oktober bis März erfolgen. Es hat eine fachgerechte Verlagerung des Originalmaterials innerhalb des Waldschutzstreifens zu erfolgen oder ist dort durch ein neu geschaffenes Stein-Totholz-Habitat zu ersetzen.
- Der Rückbau des Teiches ist ausschließlich außerhalb der Aktivitätsphase der Amphibien in der Winterruhezeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Alternativ ist der Teich vor Beginn der nächsten Wanderungsphase (spätestens bis zum 28.02.) dauerhaft zu entwerten. Im Zuge des Teichrückbaus ist sicherzustellen, dass keine Reststrukturen (z.B. leere Teichbecken, steilwandige Gruben) verbleiben, die als Fallen für Kleintiere wirken könnten.

11 Grünordnung



11.1 zu erhaltender, vermessener Baum mit Baumschutzbereich: Kronentraufe gemäß Vermaßung plus 1,5 m.

11.2 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.

11.3 Bei Arbeiten im Wurzelbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

11.4 Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

11.5 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen, Schachtbauwerken, Kanälen und vorhandenen Bäumen eingehalten werden. Bei Neupflanzungen ist der Verlauf der Stromkabel zu berücksichtigen.

11.6 Die Pflanzung heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß der „Empfehlung für das Pflanzen von Bäumen und Sträucher“ der Gemeinde Neubiberg in der jeweils aktuellen Fassung wird empfohlen.

11.7 Hinsichtlich Baumpflanzungen sind die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

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

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): ~~30 –~~ mind. 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 3~~0~~6 m³
- Bäume III. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): ~~18~~20-24 m³

11.9 Dem Bauantrag ist ein Freianlagenplan beizufügen, in dem folgende Informationen enthalten sind:

- versiegelte, wasserdurchlässige und begrünende Flächen
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
- Gehölzpflanzungen
- Lage und Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Einfriedungen und Nebenanlagen.

12 Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht erforderlich.

12.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu sammeln oder breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sickereinrichtungen wie Rigolen sind nur im Ausnahmefall erlaubt.

Der Bauherr bzw. sein Planer muss eigenverantwortlich die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers prüfen. Die Planung und Ausführung sind 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.

12.2 Es wird empfohlen Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten.

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

12.4 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.
Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

12.5 Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft zu verhindern, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen (Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden).

12.6 Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von größer 800 qm ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

13 Bodenschutz

13.1 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.

13.2 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).

14 Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Abfallbehälter sind am Abfuhrtag in direkter Angrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche, maximal jedoch in einer Entfernung von f15 m, bereit zu stellen. Sonstige Abfälle

(z.B. für die Abholung im Rahmen der Sperrmülltermine) oder gelbe Säcke und gelbe Tonnen bis 240 l müssen direkt am Schnittpunkt der eigenen Zufahrt mit der jeweils öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Gelbe Tonnen ab 360 l aufwärts werden nur bis 10 m geholt, sofern der Standplatz generell frei zugänglich ist. Hinweis B 8 (Abfallwirtschaftssatzung) ist zu beachten.

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 Immissionsschutz

18.1 Tiefgaragenentlüftungsanlagen 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 lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.

18.2 Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. 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 $\alpha w = 0{,}6$ bei 500 Hz).

18.3 Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrten muss dem Stand der Lärmminderungstechnik 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.

18.4 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

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

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025. 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.

Gemeinde Neubiberg, den .....

.....
Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …… die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… durch Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung stattgefunden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am …… entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis …… zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… eingeholt.

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

Ausfertigung (Art. 26 Abs. 2 GO) [4]

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 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