

Planbezeichnung: GEMEINDE NEURIED  
 Bebauungsplan Nr. 10 a für das Gebiet AN DER BUCHENDORFER STRASSE  
 umfassend die Grundstücke westlich der Buchendorfer Straße, zwischen der Zugspitzstraße und dem Forstenrieder Park

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND MÜSSENER WIRTSCHAFTSPALM MÜNCHEN  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 3000 München 2

610-41/2-10

gefertigt am: 14. 6. 1977 Entw.: Ml, Wln  
 geändert am: 24. 3. 1981 Bearb.: Ha, Wl, Ve  
 geändert am: 28. 7. 1981  
 geändert am: 2. 3. 1982

Die Gemeinde NEURIED  
 erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBAuG -, des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung  
 des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung  
 vom 2. 12. 81 Nr. IV 76/76-2 4380  
 Landratsamt München  
 i. A. fide

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmittlinie, darf 0,30 m nicht überschreiten.  
 Kniestöcke (Abstand zwischen Rohdecke und Unterkante Sparren in der Außenwandebene) sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,30 m über Oberkante Geschoßrohdecke zulässig.  
 Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

b) Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude allein Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 36° zulässig. Bei Traufhöhen von mehr als 5,00 m ist die Dachneigung auf höchstens 30° begrenzt. Die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Bestehende Gebäude mit davon abweichenden Dachneigungen können - als Ausnahme - profilgleich verlängert bzw. in gleicher Dachneigung erweitert werden.  
 Als Deckungsmaterial ist nur naturfarbene Ziegeldeckung zulässig. Für Verblechungen sind entsprechende Farben zu verwenden.  
 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Je Dachfläche sind entweder nur Dachgauben bzw. Zwerchgiebel oder liegende Dachfenster zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zugelassen. Die Breite von Dachgauben darf 1,50 m, von Zwerchgiebeln 3,00 m nicht überschreiten.  
 Liegende Dachfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig. Es sind höchstens zwei Dachfenster pro Dachfläche zulässig.  
 Dacheinschnitte sind unzulässig.

c) Fassaden  
 Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen (senkrechte Bretter oder Schindeln) zulässig. Glasbauelemente (senkrechte Bretter oder Schindeln) sind zulässig. Glasbauelemente sind nur lackiert zulässig.  
 Fenster, Türen und Tore aus Metall sind nur lackiert zulässig.

d) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht und gegen Einblick geschützt sein.

e) Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinien durchgehend in einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmittlinie, einzufrachten. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe, gemessen über natürlichen Gelände, zulässig.  
 Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlatzen- oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden.

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich  
 a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs Teile des Baulinienplans "Buchendorfer Straße" Nr. B I 33/53, genehmigt vom Landratsamt München am 3. 5. 1960, sowie die Teiländerung gemäß § 13 Bundesbaugesetz auf den Flurnummern 160 bis 162, rechtsverbindlich am 26. 3. 1982.

2. Art der baulichen Nutzung  
 a) Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
 b) Auf dem Grundstück Fl.Nr. 158/6 wird gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebs als Ausnahme festgesetzt.  
 Auf den übrigen Grundstücken sind alle Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung unzulässig.  
 c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind allgemein zulässig.

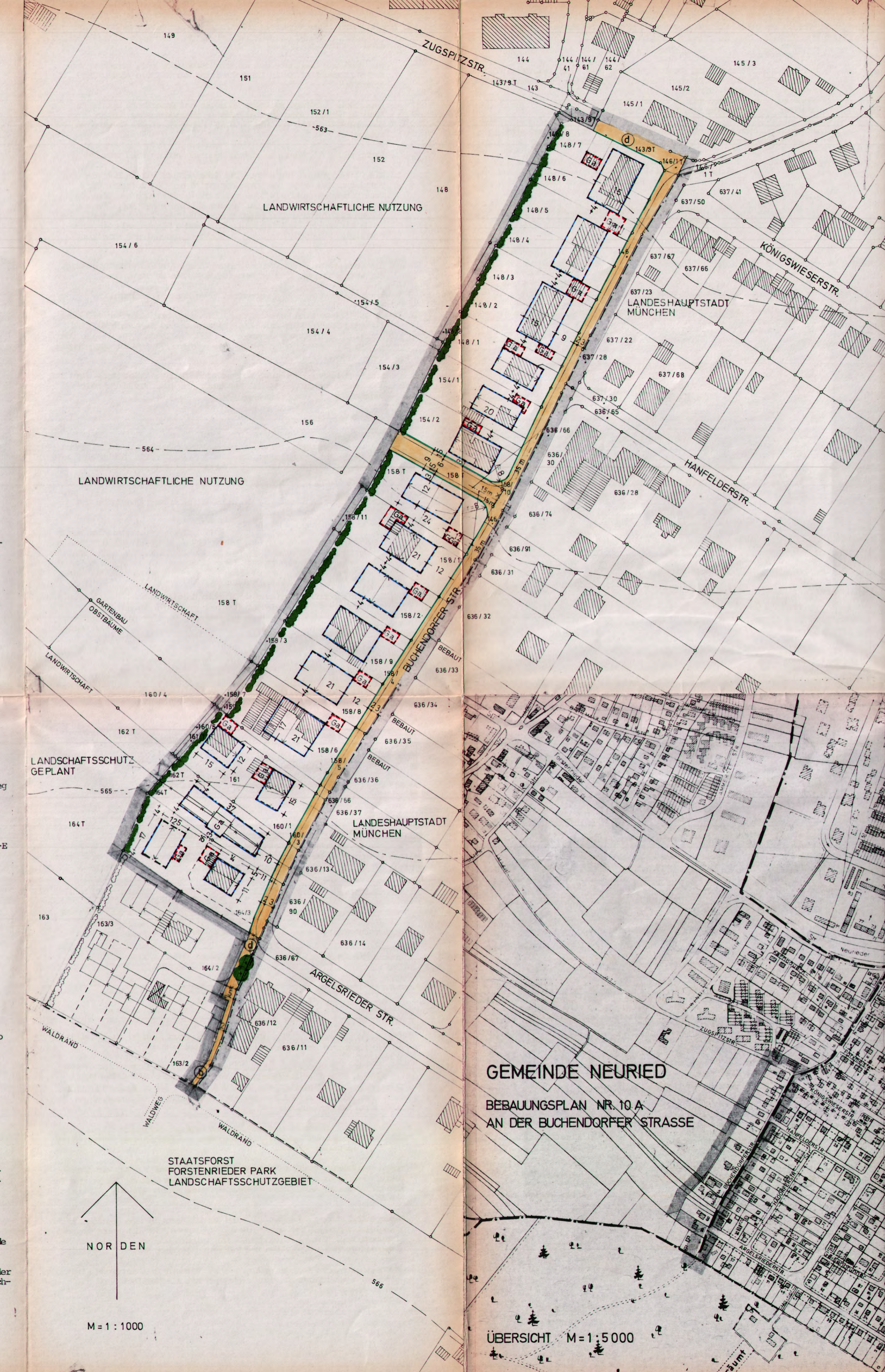
3. Maß der baulichen Nutzung  
 a) Als höchstzulässige Geschoszahl sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.  
 b) Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird 0,20 festgesetzt.  
 c) Als höchstzulässige Geschosflächenzahl wird 0,35 festgesetzt.  
 d) Schwimmhallen und überdachte Freisitze werden auf Grund- und Geschosfläche voll angerechnet.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
 a) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 550 qm und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 qm nicht unterschritten wird.  
 b) Als Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

c) Baugrenze  
 Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

6. Öffentliche Verkehrsfläche  
 a) Fahrbahn, Gehweg  
 b) Die mit ① bezeichnete Verkehrsfläche - als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne des Art. 53 Buchstabe b Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet - wird gemäß RAST-E als selbständig geführter Geh- und Radweg festgesetzt.  
 Die mit ② bezeichnete Verkehrsfläche - als Ortsstraße im Sinne des Art. 46 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet - wird gemäß RAST-E als befahrbarer Wohnweg festgesetzt.  
 c) Straßenbegrenzungslinie  
 d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern  
 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmittlinie, unzulässig.  
 Ausnahmen hiervon sind einzelstehende, höchst 2,50 m hohe, unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

7. Garagen  
 a) Fläche für Garage  
 b) Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.  
 c) Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage. Als maximale Firshöhen bei Grenzbebauung werden festgesetzt: 3,75 m bei Einzelgaragen und 4,75 m bei Doppelgaragen.  
 d) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.  
 e) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 4 m betragen.  
 f) Garagen und andere Nebengebäude sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzuschließen, möglichst unter das abschleppbare Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Die Ausführung soll in gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.  
 Grundsätzlich sind Garagen mit geneigten Dächern (mit mittigem First oder Pultdach) auszuführen. An Nachbargaragen mit flachen Dach kann mit Flachdach angebaut werden.



GEMEINDE NEURIED  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A  
 AN DER BUCHENDORFER STRASSE

ÜBERSICHT M=1:5000

8. Grünordnung  
 a) Straßenbegleitgrün mit zu pflanzenden Bäumen  
 b) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, grünerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art kommt.  
 c) Hinter Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums sind dicht geschlossene Sichtschutzpflanzungen vorzusehen.  
 d) Entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Landwirtschaftlichen Nutzung wird eine mindestens zweireihige Pflanzung aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Diese Schutzpflanzung muß pro Grundstück bei einer Pflanzdichte von einem Gehölz pro Quadratmeter mindestens zwei heimische Bäume des Stammumfangs 16/18 cm beinhalten.  
 e) Die nach den Festsetzungen 8 a) bis c) gepflanzten Bäume und heimischen Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden; wertvolle Baumbestände sind im Begrünungsplan zum Baugesuch nachzuweisen.  
 f) Für Einzelbauvorhaben ist ein Begrünungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen.

9. Vermaßung  
 a) + 12 + Maßzahl in Metern; z.B. 12 m  
 b) r=8 Kurvenradius in Metern; z.B. 8 m

B) HINWEISE  
 - - - - - Landkreisgrenze und Stadtgrenze von München  
 - - - - - Gemeindegrenze und Grenze des gemeindefreien Staatsforstes  
 - - - - - bestehende Grundstücksgrenze  
 - - - - - aufzuhebende Grundstücksgrenze  
 - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 162 Flurstücksnummer; z.B. 162  
 ▨ bestehendes Hauptgebäude  
 ▨ bestehendes Nebengebäude  
 565 Höhenlinie; z.B. 565 m über NN

Neuried, den 2. 3. 1982.  
 GEMEINDE NEURIED  
 (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat/Gemeinderat Neuried hat in der Sitzung vom 16. 9. 1975 die Aufstellung des Planentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. 2. 1978 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Neuried, den 22. 5. 1980  
 (1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 a (2) BBAuG vom 2. 6. 1980 bis 3. 7. 1980 ortsüblich durch ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETAFFELN mit gleichzeitig bestender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im RATHAUS NEURIED öffentlich dargelegt.  
 Neuried, den 2. 6. 1980  
 (1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24. 3. 1981 wurde mit Begründung in der Fassung vom 28. 10. 1980 gemäß § 2 a (6) BBAuG in der Zeit vom 4. 5. 1981 bis 4. 6. 1981 aufgrund des Auslegungsergebnisses des Stadtrats/Gemeinderats vom 24. 3. 1981 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23. 4. 1981 öffentlich ausgelegt. JE AUSLEGUNG DURDE MIT PLANFÄHIGUNG VOM 2. 3. 1982 IN DER ZEIT VOM 27. 9. 1982 BIS 28. 9. 1982 WIEDERHOLT.  
 Neuried, den 28. 9. 1982  
 (1. Bürgermeister)

4. Der Stadtrat/Gemeinderat Neuried hat am 26. 10. 1982 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2. 3. 1982 gemäß § 10 BBAuG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.  
 Neuried, den 26. 10. 1982  
 (1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 2. 12. 1981 Nr. 76/76-2 4380 gemäß § 11 BBAuG genehmigt.  
 Heide Neuried, den 2. 12. 1981  
 (1. Bürgermeister)

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 25. 11. 1982 ortsüblich durch ANSCHLAG bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBAuG rechtsverbindlich.  
 Neuried, den 25. 11. 1982  
 (1. Bürgermeister)