

Planbezeichnung:
 GEMEINDE NEURIED
 Bebauungsplan Nr. 10 B für das Gebiet
 AN DER BUCHENDORFER STRASSE
 umfassend die Grundstücke westlich der Buchendorfer
 Straße mit den Flur-Nummern 163/3, 163/2 und 164/2.

Planfertiger:
 PLANUNGSVERBAND RÜSSELER WIRTSCHAFTSRaum MÜNCHEN
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle - Umlandstraße 5, 8000 München 2

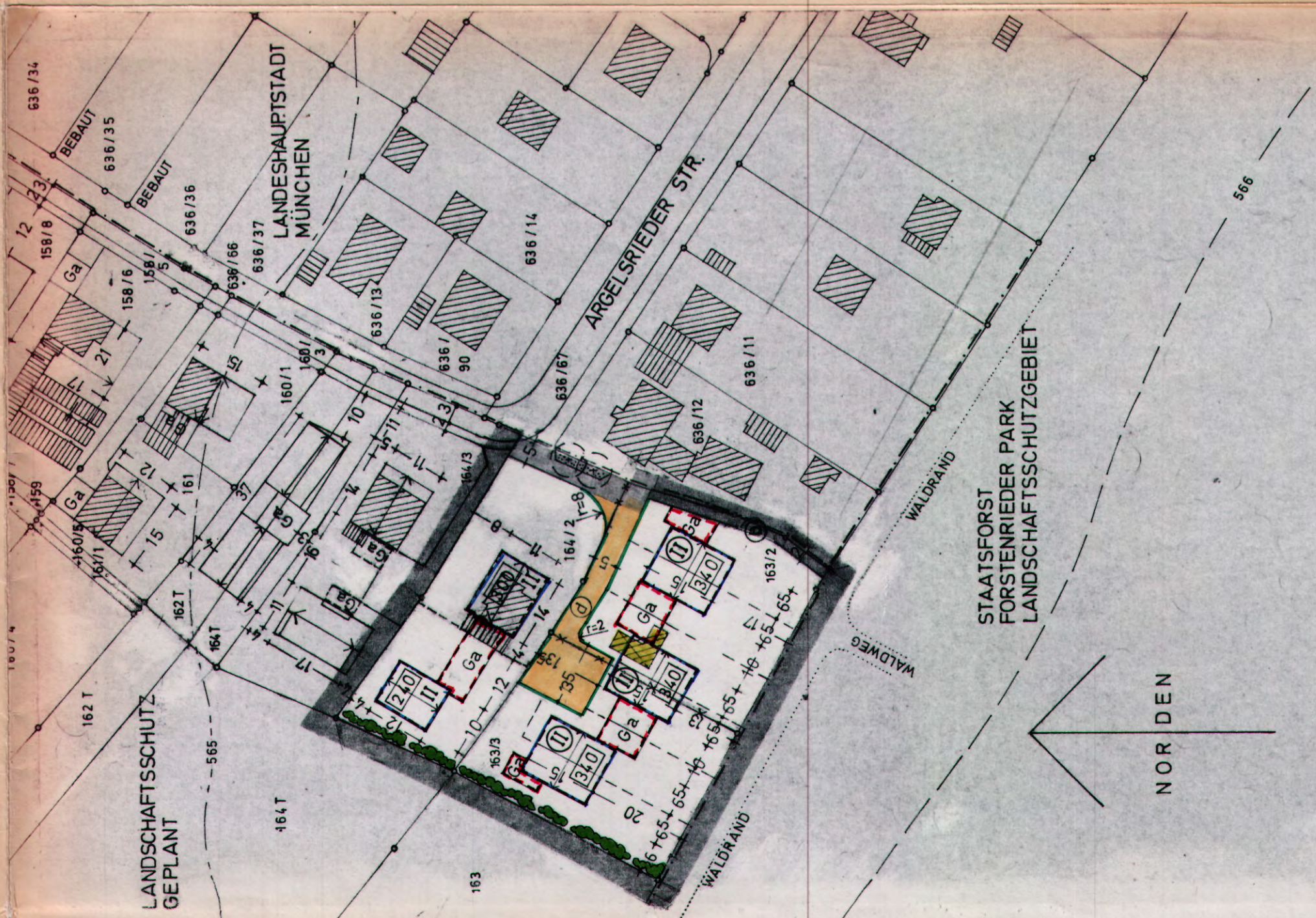
gefertigt am: 14. 06. 1977 Entw.: Wfn.
 geändert am: 24. 03. 1981 Bearb.: Ha,
 geändert am: 28. 07. 1981
 geändert am: 02. 03. 1982 (r)

GEMEINDE NEURIED

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

S a t z u n g .

**Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
 des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
 vom 40.12.81
 Nr. IV 75176 - BL 1181
 Landratsamt München**



A) FESTLEGEUNGEN

1. Gestaltungsvorgaben
 - a) Grenze des städtischen Geltungsbereichs
 - b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines städtischen Geltungsbereichs alle bisherigen aus "Buchendorfer Straße" Nr. B I 33/53, genehmigte von Landratsamt München am 03.05.1960.
2. Art der baulichen Nutzung
 - a) Das bauliche ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 4 Bau-nutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - b) Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Bauutzungsverordnung sind unzulässig.
 - c) Unterebenen (Wohnanlagen und Einrichtungen) im Sinne des § 14 Abs. 1 Bauutzungsverordnung sind zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - a) II Höchstzulässige Geschosshöhe z.B. zwei Vollgeschosse
 - b) II Höchstzulässige Geschosshöhe z.B. zwei Vollgeschosse
 - c) Festsetzung der höchstzulässigen Geschosshöhe je Baueinheit, z.B. 3,40 m
 - d) Schwünghallen und überdachte Freisitze werden auf Grund- und Geschosshöhe voll angerechnet
4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - a) Die Nutzung des Grundstücks Fl. St. Nr. 164/2 ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 550 qm nicht unterschritten wird.
 - b) Als Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
 - c) Bauweise
5. Bauliche Gestaltung
 - a) Die Höhe der Oberkante des Inyengeschoßfußbodens, gemessen von der Straßenebene in Raumbauweise, darf 0,30 m nicht überschreiten. Kniestöcke (Abstand zwischen Rohdecke und Unterkante Sparren in der Außenwand) sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,30 m über Oberkante Geschosshöhe zulässig.
 - b) Lichtgräben und ähnliche Abgräben an Gebäuden sind unzulässig.

- a) Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude allein Sattel- und Pultdach 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 Häften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.
- Als Deckungsmaterial ist nur naturfarbene Ziegeldachung zulässig. Für Verkleidungen sind entsprechende Farben zu verwenden.
- Fassaden
 - i) Die Dachfläche sind entweder nur Dachgauben bzw. Zwerchriegel oder liegende Dachfenster zulässig. Dachgauben und Zwerchriegel sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zugelassen. Die Breite von Dachgauben darf 1,50 m, von Zwerchriegeln 3,00 m nicht überschreiten. Liegende Dachfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 m² je Fenster zulässig. Es sind höchstens zwei Dachfenster pro Dachfläche zulässig.
 - Die Dachanschlüsse sind unzulässig.
- Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen (senkrechte Bretter oder Schinde) zulässig. Glasbauelemente für Außenwände sind unzulässig. Fenster, Türen und Tore aus Metall sind nur lackiert zulässig.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht und gegen Einblick geschützt sein.
- Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinien durchgehend in einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtung, einzufrieden. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbegrenzungen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe, gemessen über natürlichem Gelände, zulässig.
- Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlatzen- oder sockellose Maschendrahtzaune mit Hinterpflanzung zulässig. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfriedungsalterung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden.

6. Öffentliche Verkehrsfläche
 - a) Fahrbahn, Gehweg
 - b) Die mit ① bezeichnete Verkehrsfläche - als Ortsstraße im Sinne des Art. 46 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet - wird gemäß RAST-E als befahrbarer Wohnweg festgesetzt.
 - c) Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen

- a) Fläche für Garage
- Garagen dürfen nur auf den hier für bebaubaren Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet sind, ist eine entsprechende Vorrichtung zu errichten. Offene überdachte Garagen sind als "Keller" der Garage. Als Freistellen bei Doppelgaragen werden festgesetzt: 3,75 m bei Einzelgaragen und 4,75 m bei Doppelgaragen.
- Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.
- Bei mehr als 7 m Abstand der Caracen von der Straßenbegrenzungslinie dürfen die Zufahrtsrampen an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 4 m betragen.
- Garagen und andere Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angeschlossen anzubringen, möglichst unter dem abschließenden Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Die Ausfahrt soll in gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden. Grundsätzlich sind Caracen mit mehreren Decken (mit mittlerem First oder Putzdeck) auszuführen. An Nachbarcaracen mit flachen Dach kann mit Flachdach angebaut werden.

8. Grünordnung

- a) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, einheimisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein großzügiger Laubbaum bodenständiger Art kommt.
- Bäume der (altersbereichs)grenze zur landwirtschaftlichen Nutzung wird eine mindestens zweifache Pflanzung aus heimischen Geh- und Strauchbäumen festgesetzt. Diese Schutzpflanzung muß pro Grundstück bei einer Pflanzung von einem (ca) 1/2 pro Quadratmeter mindestens zwei heimische Bäume des Stammdurchmessers 16/18 cm beinhalten.
- Beidseitig neben Grundstückszufahrten oder -zufahren sind hinter Einfriedungen dicht geschlossene Sichtschutzpflanzungen vorzusehen.
- Die nach den Festsetzungen (a) - c) erpflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachempflanzt werden.
- Für Einzelbauvorhaben ist ein Begrünungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen.

9. Vermahnung

- a) Maßzahl in Metern; z.B. 12 m
- b) Kurvenradius in Metern; z.B. 8 m

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat/Gemeinderat Neuried hat in der Sitzung vom 16.9.1975 die Aufstellung des Planentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 14.2.1978 ortsüblich bekanntgegeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 a (2) BbaufG vom 2.6.1982 bis 3.7.1982 ortsüblich durch Ausstellung an den Gemeindefesttagen mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Auslegung und Erörterung in Öffentlichkeit bekanntgegeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.3.1982 wurde mit Begründung in der Fassung vom 28.10.1982 gemäß § 2 a (6) BbaufG in der Zeit vom 7.5.1982 bis 9.6.1982 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrats/Gemeinderats vom 24.3.1982 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.10.1982 öffentlich ausgestellt. Die Aufstellung wurde mit Planentwurf am 23.8.1982 ortsüblich bekanntgegeben.
- Der Stadtrat/Gemeinderat Neuried hat am 26.10.1982 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2.6.1982 gemäß § 10 BbaufG als Satzungsplan und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
- Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 10.12.1981 Nr. 75176-81/1181 gemäß § 11 BbaufG genehmigt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 25.11.1982 ortsüblich durch Ausstellung bekanntgegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BbaufG rechtsverbindlich.

