Gehlig
Extra Exemplar (2)

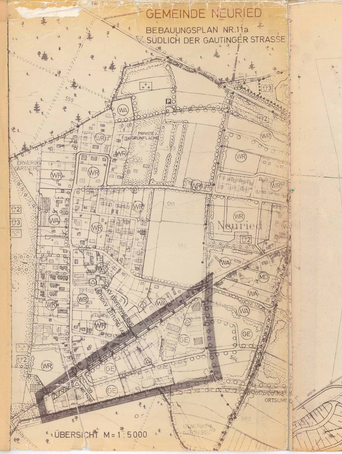
Planbezeichnung: GEMEINDE NEURIED
Bebauungsplan Nr. 11 a für das Gebiet
SÜDLICH DER GAUTINGER STRASSE
umfassend die Grundstücke zwischen der Gautinger Straße, der Flächennutzungsplan und der Ortsumgehungsstraße mit den Grundstücksnummern: Gemarkung Neuried: 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 227/5, 227/6, 227/7, 228/1, 228/2, 228/3, 230/1, 230/2, 230/3, 230/4, 230/5, 230/6, 230/7, 230/8, 230/9, 230/10, 230/11, 230/12, 230/13, 230/14, 303/11, 303/12, 304/1, 304/2, 304/3, 304/4, 304/5, 304/6, 304/7, 304/8, 304/9, 304/10, 304/11, 304/12, 304/13, 304/14, 304/15, 307/1, 307/2, 308, 309, 309/1, 309/2, 309/3, 309/4, 309/5, 309/6, 310, 310/1, 310/2, 310/3, 310/4, 310/5, 310/6, 310/7, 310/8, 311, 311/1, 311/2, 311/3, 311/4, 311/5, 311/6, 312/1, 312/2, 312/3, 312/4, 312/5, 312/6, 312/7, 312/8, 312/9, 312/10, 312/11, 312/12, 312/13, 325.

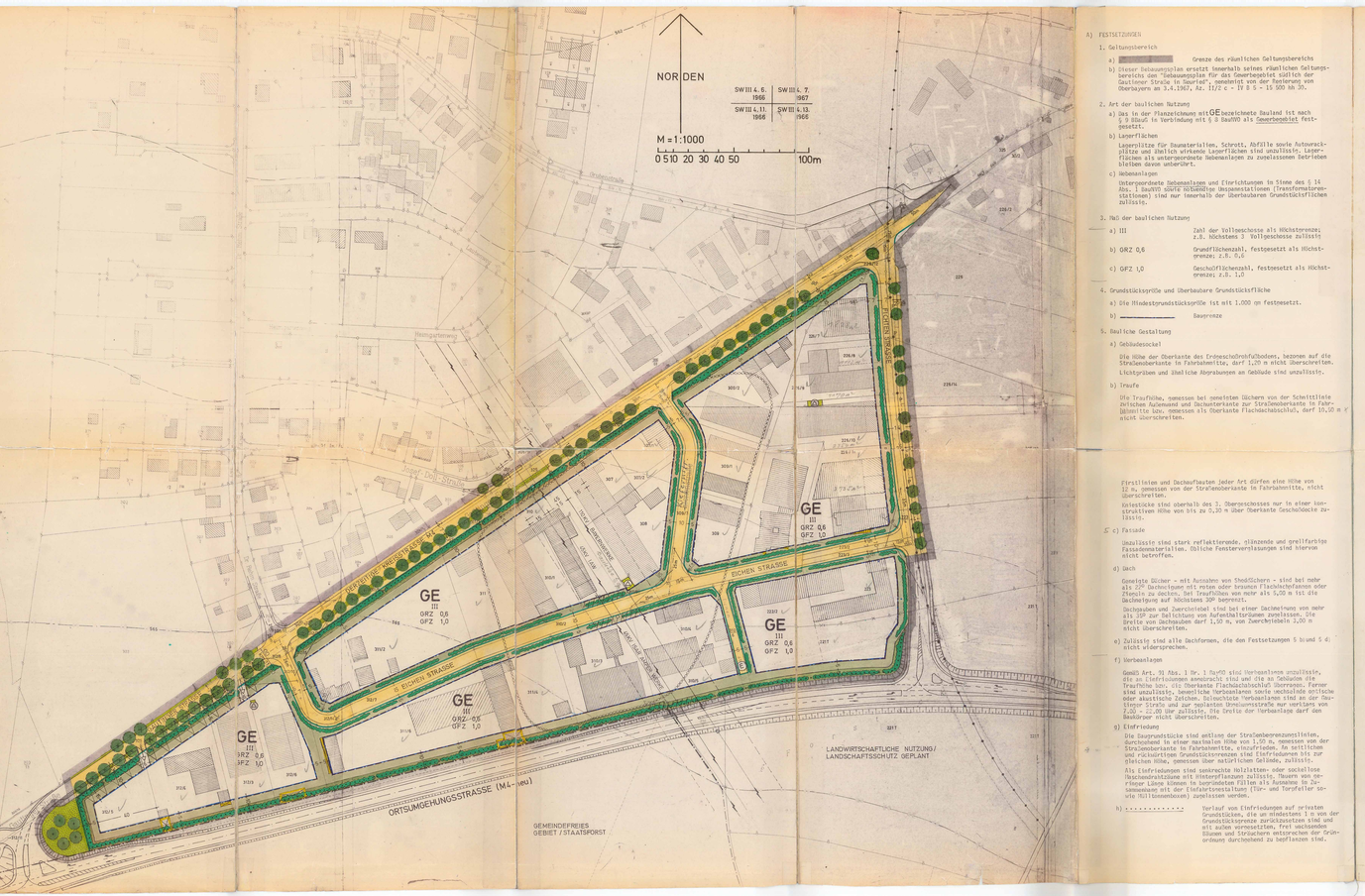
Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSEREN WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
610-41/2-7 Geschäftsstelle - Uhlandstraße 3, 8000 München 2
(Müller-)

gefertigt am:	10. 5. 1977	
	17. 2. 1977	
	15. 11. 1976	
	27. 11. 1975	
	4. 2. 1975	
	16. 5. 1974	
	16. 7. 1973	
	25. 10. 1983	10.7.84
ergänzt am:		Entw.: MU/Hie
		Bearb.: MU

Die Gemeinde NEURIED erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit dem § 1, 2, 2a, 4 und 9 des Bundesbaugesetzes - (BauG -, des Art. 91 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.





A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den "Bebauungsplan für das Gewerbegebiet südlich der Gautinger Straße in Neuried", genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 3.4.1967, Az. II/2 c - IV B 5 - 15 500 Nb 30.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist nach § 8 BauG in Verbindung mit § 6 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

b) Lagerflächen

Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

c) Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie notwendige Umspannstationen (Transformatorenstationen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. höchstens 3 Vollgeschosse zulässig

b) GRZ 0,6 — Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze; z.B. 0,6

c) GFZ 1,0 — Geschoßflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze; z.B. 1,0

4. Grundstücksfläche und überbaubare Grundstücksfläche

a) Die Mindestgrundstücksfläche ist mit 1.000 qm festgesetzt.

b) ..... Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

a) Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, bezogen auf die Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf 1,20 m nicht überschreiten.

Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

b) Traufe

Die Traufhöhe, gemessen bei geneigten Dächern von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachunterkante zur Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bzw. gemessen als Oberkante Flachdachabschluß, darf 10,00 m nicht überschreiten.

Firstlinien und Dachaufbauten jeder Art dürfen eine Höhe von 12 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, nicht überschreiten.

Kniestöcke sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,20 m über Oberkante Geschoßdecke zulässig.

5 c) Fassade

Unzulässig sind stark reflektierende, glänzende und greellfarbige Fassadenmaterialien. Übliche Fensterverglasungen sind hiervon nicht betroffen.

d) Dach

Geneigte Dächer - mit Ausnahme von Sheddächern - sind bei mehr als 22° Dachneigung mit roten oder braunen Flachdachziegeln oder Ziegeln zu decken. Bei Traufhöhen von mehr als 5,70 m ist die Dachneigung auf höchstens 30° begrenzt.

Dachgauben und Zwerchhäusel sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zur Belichtung von Aufenthaltsräumen zugelassen. Die Breite von Dachgauben darf 1,00 m, von Zwerchhäusern 2,00 m nicht überschreiten.

e) Zulässig sind alle Dachformen, die den Festsetzungen 5 b) und 5 d) nicht widersprechen.

f) Werbeanlagen

Gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind Werbeanlagen unzulässig, die an Einfriedungen anmontiert sind und die an Gebäuden die Traufhöhe bzw. die Oberkante Flachdachabschluß überragen. Ferner sind unzulässig, bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische oder akustische Zeichen. Beleuchtete Werbeanlagen sind an der Gautinger Straße und zur geplanten Umgehungsstraße nur werktags von 7.00 - 22.00 Uhr zulässig. Die Breite der Werbeanlage darf den Baukörper nicht überschreiten.

g) Einfriedung

Die Grundstücksecke sind entlang der Straßenbegrenzungslinien, gemessen in einer maximalen Höhe von 1,50 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, einzufrieden. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe, gemessen über natürlichem Gelände, zulässig.

Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlatten- oder sockellose Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzungen zulässig. Massiv ausgeführte Zäune können in begründeten Fällen als Ausnahme in Zusammenhang mit der Einfahrtsanlage (Tür- und Torpfeiler sowie Hallenkonstruktionen) zugelassen werden.

h) ..... Verlauf von Einfriedungen auf privaten Grundstücken, die um mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind und mit guten Wirksamkeiten, frei wachsenden Bäumen und Sträuchern entsprechen der Grünordnung durchzubeund zu bepflanzen sind.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Fahrbahn, Gehweg

b) Parkstreifen

c) Straßenbegleitgrün mit zu pflanzenden Bäumen
Abstandsz über 2,5 m Höhe

d) Straßenbegrenzungslinie

e) 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 Straßenbankante in Fahrbahnmitte, unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,00 m Höhe.

f) Anbauverbotszone der Kreisstraße M 4

7. Stellplätze und Garagen

a) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

b) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Baumaschinen aller Art sind im Gewerbegebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

8. Grundstückszufahrt

9. Grünordnung

a) Private Grünfläche mit Abpflanzung des Randbereichs des Gewerbegebiets in einer Breite von 5 m. Die Bepflanzung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern der in der Festsetzung 9 e) genannten Arten und Größen und in einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch/2 qm zu bepflanzen. Bäume sind zu ersetzen, wenn die Kronen der Pflanzstreifens sind Lagerflächen, Überflächenbefestigungen sowie kraftfahrzeugstellplätze unzulässig.

9. b) Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind im Gewerbegebiet die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit nicht Grenzbebauung besteht, beidseitig in einer Mindestbreite von 3,0 m durchgehend zu bepflanzen. Für Art und Größe der Bepflanzung gelten die Festsetzungen unter 9 e). Die Bepflanzung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern der in der Festsetzung 9 e) genannten Arten und Größen und in einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch/2 qm zu bepflanzen. Innerhalb dieser Pflanzstreifens sind Lagerflächen, Überflächenbefestigungen sowie kraftfahrzeugstellplätze unzulässig.

c) Private Grünfläche

Die durch das Pflanzzeichen "private Grünfläche" bezeichneten Flächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt oder -zufahrten angelegt werden, in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie (Einfriedungen) ist eine durchgehende Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Notwendige Gebäudeumfahrten sind in wasserdurchlässiger Befestigung anzulegen. Für Art und Größe der Bepflanzung gelten die Festsetzungen unter 9 e). Bezogen auf die Gesamtpflanzenfläche sind mindestens je 1 Baum/100 qm und 1 Strauch/25 qm zu pflanzen.

d) Die unbebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen, als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder als Lagerplatz angelegt sind, zu bepflanzen. Für die Art und Größe der Bepflanzung gelten die Festsetzungen unter 9 e). Die Pflanzdichte ist entsprechend Festsetzung 9 c) vorzusehen.

e) Für Art und Größe der Baumpflanzungen gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Quercus robur	- Eiche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Fagus silvatica	- Buche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Platanus acerifolia	- Platane
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Linde

- Pflanzgröße

Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang, gemessen in zur Hälfte mindestens 20 und mindestens 30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe. Baumhöhe mindestens 350 bzw. 500 cm. In Sichtdreieck Kronenansatz nicht unter 250 cm.

Für Art und Größe der Straucharpflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten

Wildrose	Rosa multiflora
Haselnuß	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotdorn	Crataegus oxya "Carnia"
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaumkirsche	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- Pflanzgröße

Mindestens 100 - 125 cm, 2 mal verpflanzt.

f) Für Einzelbaumverlusten ist ein Bepflanzungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen.

g) Die nach den Festsetzungen 9 a) bis e) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

b) Im Bereich der Zone der Baubeschränkung unter der 45 KV-Leitung (15 m beiderseits der Leitungsachse) ist die Bepflanzung auf 2 m Höhe zu begrenzen.

10. Immissionsschutz

a) Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. Februar 1975 (BGBl. I S. 499) einer Genehmigung bedürfen, sind unzulässig.

b) Strahlenschutz

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauNVO sind Betriebe, die unter die Gefahrenklassen II und III der "Richtlinien für den Einsatz von Feuerwehren an strahlenempfindlichen Einsatzstellen" (Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 14.11.1979) fallen, unzulässig.

c) Schallschutz

Die nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Planungsbereiches zulässigen Nutzungen sind so auszuführen, daß die Immissionsrichtwerte "Lärm" von 70 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden (VDI 2058, Blatt 1, Juni 1973).

Die Außenmauer und Fenster/Außentüren von Büro-, Konferenz-, Vortragsräumen, etc. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Lärm ein Innengeräuschpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719, Oktober 1971).

Um ausreichenden Schallschutz sicherzustellen, ist zum jeweiligen Bauantrag ein Schallschutznachweis vorzulegen.

11. Vermaßung

a) Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

b) Kurvenradius in Metern; z.B. 8 m

B) HINWEISE

- Gemeindegrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 311 — Flurstücksnummer; z.B. 311
- bestehende Wohn- und Bürogebäude
- bestehende Betriebs- und Nebengebäude
- abzubrechende Betriebs- und Nebengebäude
- Höhenlinie; z.B. 560 m über NN
- aufgefüllte Kiesrundbenfläche
- Freileitung mit Zone der Baubeschränkung und Mast(45 kV-Doppelleitung der Isar-Amper-werke/110 kV-Leitung der Bayernwerke), Den technischen Auflagen der Energieunternehmen im Bereich der Baubeschränkungszonen ist Rechnung zu tragen.
- Wasserleitung mit Schutzstreifen; Zustimmung der Stadtwerke München zu beachten
- 1:500 cm
- Umgemeindation

Die mit ⊗ gekennzeichneten Verkehrsflächen wird als Eigentümerzone im Sinne des Art. 53 Abs. 3 Bayerischen Straßen- und Wegegesetz gewidmet.

Bei Gebäudehöhen von über 8 m zur Fassadentrübung sind Feuerwehrzufahrten für die Kraftfahrzeugmotiter nach DIN 14090 notwendig. Die entsprechenden Halteverzeichnis und Hinweisstellenkennzeichen sowie die notwendigen Freiräume bei höheren Bepflanzungen sind zu berücksichtigen.

Neuried, den 10.7.1984
GEMEINDE NEURIED
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 a, Absatz 6 Bundesbaugesetz von 30.3. bis 30.4.1973 in NEURIED öffentlich ausgelegt.

Neuried, den 27.7.1984
(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Neuried hat mit Beschluß vom 30.7.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Neuried, den 30.7.1984
(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 10.8.1984, Az. 27/1.84 - Nr. 74/74.74.0.03 gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1962 (GVBl. S. 327), in der Fassung vom 6.7.1983 (GVBl. S. 450) genehmigt.

Neuried, den 27.7.1984
(1. Bürgermeister)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 10.7.1984 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 Bauge rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 18.7.1984 auf Dauer bei Neuried, Rathaus, Zimmer 6 eingesehen werden.

Neuried, den 18.7.1984
(1. Bürgermeister)

(Siegel)