Planbezeichnung: GEMEINDE NEURIED — PLAN MIT GEN.-VERMERK

Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet

NEUER FRIEDHOF

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 248 bis 250 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 239, 239/1, 241, 245 bis 247 und 256

Planfertiger: **Frank Müller Diesing**
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für Ortsentwicklung und Bauleitplanung
Maria-Eich-Straße 6
8000 München 71
Tel. (089) 79 67 85

bearbeitet nach Friedhofsvorentwurf, gefertigt von den Landschaftsarchitekten Dipl.Ing. E. Schmidt und Dipl.Ing. G. Stahr und Architekt Dipl.Ing. Ch. Brandt; bereitgestellt durch die Gemeinde Neuried

gefertigt am:	8. 7. 1980
geändert am:	10. 7. 1980
geändert am:	29. 7. 1980
geändert am:	9. 12. 1980
geändert am:	18. 5. 1981
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.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) WA — Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 der Baunutzungsverordnung

Unzulässig sind alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

b) Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen auf den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen:

A — Aussegnungsgebäude mit dazugehörigen Nebenanlagen

W — Dienstwohnungen mit Werkstätte und Garagen der Gemeinde Neuried

3. Maß der baulichen Nutzung

a) II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2 Vollgeschosse

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Höchstgrenze der Vollgeschosse

b) Für das Allgemeine Wohngebiet wird als zulässige Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl GFZ 0,4 festgesetzt.

c) BM 2700 — Baumasse, festgesetzt als Höchstgrenze in m³; 2 700 m³ innerhalb der mit A bezeichneten, überbaubaren Grundstücksfläche

d) GF 460 — Geschoßfläche, festgesetzt als Höchstgrenze in m²; 460 m² innerhalb der mit W bezeichneten, überbaubaren Grundstücksfläche

4. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

a) Für das gesamte Bauland wird Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt.

b) Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.

c) Baugrenze

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,00 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung nicht unterschritten werden.

5. Bauliche Gestaltung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets

a) Die Oberkante Rohfußboden darf im Erdgeschoß nicht mehr als 30 cm über den natürlichen Gelände liegen.

b) Als Außenwandmaterial der Haupt-, Nebengebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte naturbelassene Holzverkleidung zulässig. Größere Bauteile wie z.B. Garagentore oder Balkonverkleidungen sind mit naturbelassenem Holz zu verkleiden. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, Wandverkleidungen aus metallenen, zementgebundenen o.ä. Bauteilen sowie von Kunststoffplatten ist unzulässig.

c) Als Dachform im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 28 - 33° zulässig. Für das Gebäude der Dienstwohnungen ist Satteldach mit einer Neigung von 18 - 23° festgesetzt.

vorgeschriebene Firstrichtung

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer lichten Glasfläche von 0,80 m² je Fenster zulässig. Je Dachebene dürfen höchstens 2 Fenster angeordnet werden.

Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoß sind nur bis zur konstruktiv bedingten Höhe von 30 cm zulässig.

Für die Dacheckung sind naturrote Ziegel oder naturbelassenes Kupferblech zu verwenden.

d) Einrichtungen für Solarenergiegewinnung dürfen von der öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche nicht einsehbar sein.

6. Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

a) L — Standort für Gartengeräteraum und Gartenlaube

werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude, die nicht als Garagen gelten, als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung errichtet, darf ihre Grundfläche nicht mehr als 7,50 m² je Baugrundstück betragen. Die Firsthöhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Sofern auf Baugrundstücken keine Festsetzung durch L erfolgt, sind Nebenanlagen zulässig, wobei die oben genannten Gestaltungsvorschriften gelten.

7. Garagen

a) Ga — Fläche für Garage

Je selbständige Wohneinheit werden mindestens zwei Stellplätze für KFZ festgesetzt.

b) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und müssen an die jeweiligen Hauptgebäude angebaut werden bzw. in diese integriert werden.

c) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dacheckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

d) Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschoßfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn die Garage in das Erdgeschoß des Hauptgebäudes eingefügt ist.

8. Einfriedung

a) Die privaten Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie mit einem senkrechten Holzlatten- oder Staketenzaun einzufrieden. Die maximale Höhe wird mit 1,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, festgesetzt. Die besonders gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen nicht eingefriedet werden.

Vorgartenbereiche, die nicht eingefriedet werden dürfen

b) Als Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken sind senkrechte Holzlatten-, Staketen- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe wird mit 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Als Einfriedung der Freisitze dürfen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen auch Mauern errichtet werden. Die Höhe wird
- entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit maximal 1,20 m
- zwischen den privaten Baugrundstücken mit maximal 2,00 m

über der Geländeoberfläche festgesetzt. Mauern sind hell zu verputzen und mit Ziegeln oder Kupferblech abzudecken.

Freisitzeinfriedung

c) Für die Einfriedung des Friedhofsgeländes sind verputzte, mit Kupferblech oder Ziegeln abgedeckte Mauern und hinterpflanzter Maschendrahtzaun zulässig.

9. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahrbahn, Parkplatz, Geh- und Radweg

Die mit (a) bezeichnete Verkehrsfläche (als Ortsstraße gemäß Art. 46 Buchstabe b Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet) wird als Friedhofserschließungsstraße festgesetzt. Der im nördlichen Bereich verlaufende Fußweg ist so zu befestigen, daß die nicht für den Fußgängerverkehr benötigten Flächen begrünt werden können.

Die mit (b) bezeichnete Verkehrsfläche (als Ortsstraße gemäß Art. 46 Buchstabe b Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet) wird als befahrbarer Wohnweg i.S. der RASt-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn festgesetzt. Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster zu untergliedern. Die Asphaltfläche darf nicht mehr als 80 % der befestigten Verkehrsfläche betragen.

Die mit (c) bezeichnete Verkehrsfläche (als beschränkt öffentlicher Weg i.S. des Art. 53 Buchstabe b Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet) wird als selbständig geführter Geh- und Radweg festgesetzt.

P — Parkplatz

Parkbucht

b) Straßenbegleitgrün

c) Straßenbegrenzungslinie

d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen an angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Freistaats Bayern belastete Fläche

Entlang der Straßenbegrenzungslinie des mit (b) bezeichneten Wohnwegs ist ein 0,50 m breiter Streifen des Vorgartenbereichs (uneingefriedet gemäß Festsetzung 8.a)) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Freistaates Bayern zu belasten.

11. Grünordnung und Landschaftsgestaltung

a) Fläche für die Landwirtschaft

b) Laubbäume zu pflanzen

Für die Baumpflanzung sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Im Baumgürtel des Friedhofs dürfen bis rd. 20 % der festgesetzten Laubbäume durch Nadelbäume ersetzt werden.

Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Bäume wird
- entlang der Friedhofserschließungsstraße mit mindestens 16/18 cm Stammumfang
- auf den Parkplätzen, den privaten Baugrundstücken und im Randbereich der öffentlichen Grünfläche - Friedhof mit mindestens 18/20 cm Stammumfang und
- im Baumgerüst Friedhof mit mindestens 20/25 cm Stammumfang festgesetzt.

c) Die unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind dort mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum heimischer Art in natürlicher Wuchsform kommt. Die gemäß der Festsetzung 11.b) gepflanzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

d) Für die Gestaltung des Parkplatzes, der Vorgärten und der mit (b) bezeichneten Verkehrsfläche sind Begrünungs- und Gestaltungspläne aufzustellen und mit den ersten Bauanträgen dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

e) Das Errichten von oberirdischen Kraftstoffbehältern jeglicher Art sowie das Abstellen von Wohnwagen und nicht fahrbereiten Fahrzeugen im Freien ist unzulässig.

f) Haupterschließungssystem der öffentlichen Grünfläche - Friedhof mit Eingang

g) freizuhaltende Sichtachsen

h) Böschungsfläche

12. Versorgungsanlagen

a) HW 1200 St. SW — Hauptwasserleitung (Nennweite 1200) mit 12 m breitem Schutzstreifen

b) Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Bereich des Bebauungsplans zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen.

c) T — Trafostation

13. Vermaßung und Höhenkotierung

a) 10 — Vermaßung in Metern; z.B. 10 m

r=8 — Kurvenradius in Metern; z.B. 8 m

Vermessungspunkt als Bezugspunkt von Hochkreuz

Ausgangspunkt der Vermaßung ist der südwestliche Eckpunkt des Geltungsbereichs.

b) 561 — Höhenkote über NN; z.B. 561 m

B. HINWEISE

Gemeindegrenze

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

239/1 — Flurstücksnummer; z.B. 239/1

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

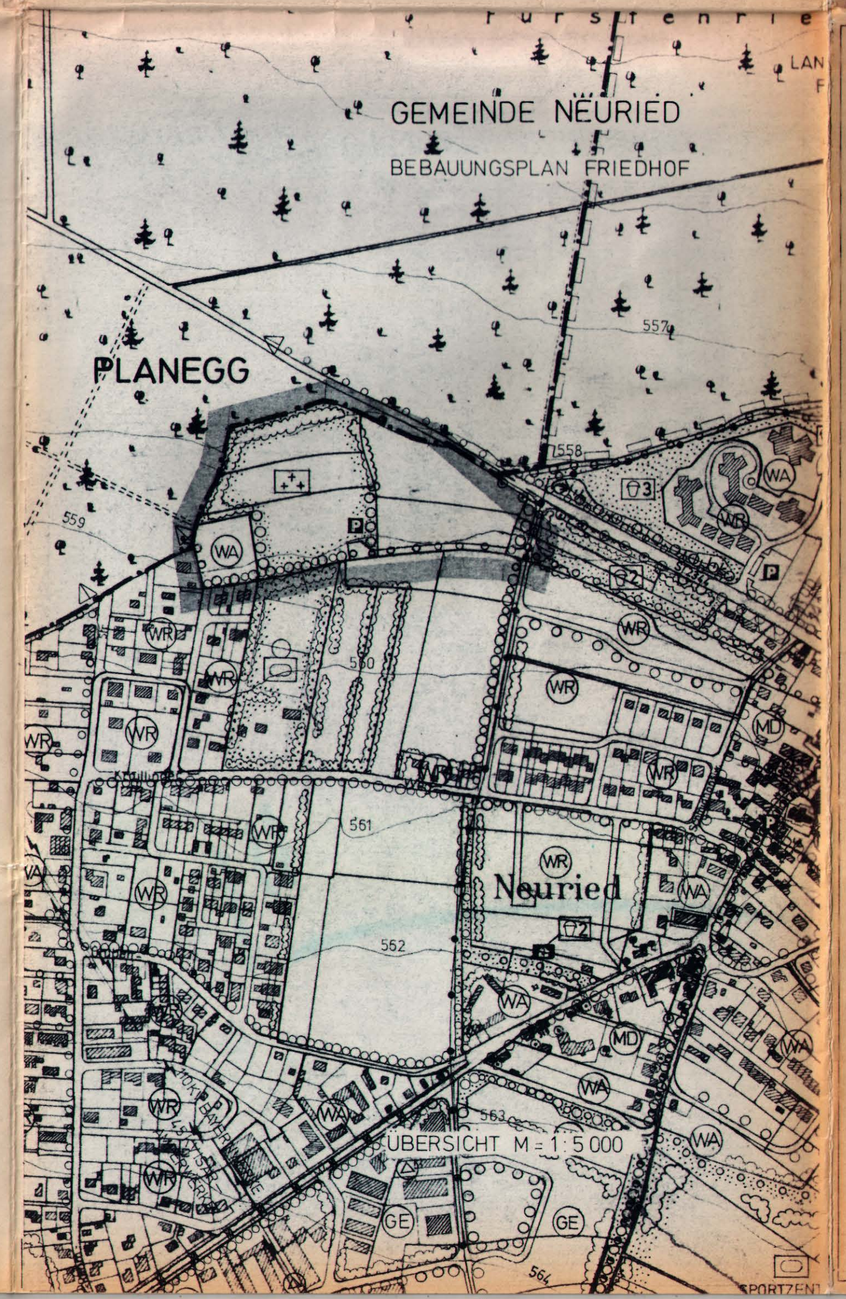
559 — Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 559 über NN

Die nachrichtlich übernommene Lärmschutzmaßnahme liegt derzeit auf dem Gebiet der Gemeinde Planegg. Sie soll im Zuge der Baumaßnahmen realisiert werden.
Durch die von benachbarten Sportplatz der Süddeutschen Zeitung ausgehenden Lärmemissionen in Ostbereich des geplanten Wohngebietes sowie im Bereich der Dienstwohnungen (W) kann es zu Überschreitungen der zulässigen Planungsrichtpegel (Flagwerte) kommen. Kurzzeitige Störungen der Anwohner können folglich nicht ausgeschlossen werden.
Im Allgemeinen Wohngebiet soll mit Gas-Zentralheizung geheizt werden.

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung vom 25.11.81 Nr. IV 751/76-3/4/80
Landratsamt München

München, 2.3.1982 — Neuried, 2.3.82

Planfertiger — 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat/Gemeinderat Neuried hat in der Sitzung vom 4.3.1980 die Aufstellung des Planentwurfs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.3.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuried, den 13.3.1980
(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 a (2) BBauG vom 22.8.1980 bis 22.9.1980 ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindetafeln mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus Neuried öffentlich dargelegt.

Neuried, den 22.9.1980
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 9. 12. 1980 wurde mit Begründung i.d.F. vom 9. 12. 1980 gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 29. 12. 1980 bis 3. 2. 1981 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 9. 12. 1980 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 18. 12. 1980 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung des Plans i.d.F. vom 2. 3. 1982 wurde gemäß des Gemeinderatsbeschlusses vom 2. 3. 1982 vom 27.8. 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 i. d. F. vom ... gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu den Plan beschlossen.

Neuried, den 26.10.1982
(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 3.12.1981 Nr. 751/76-3A.41/80 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Neuried, den 3.12.1981
(1. Bürgermeister)

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 26.11.1982 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 26.11.1982
(Siegel)
(1. Bürgermeister)