

Gemeinde Neureid
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a für das Gebiet KRAILLINGER FELD - TEILBEREICH ENTLANG DER PLANEGGER STRASSE

Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing
Regierungsbaumeister

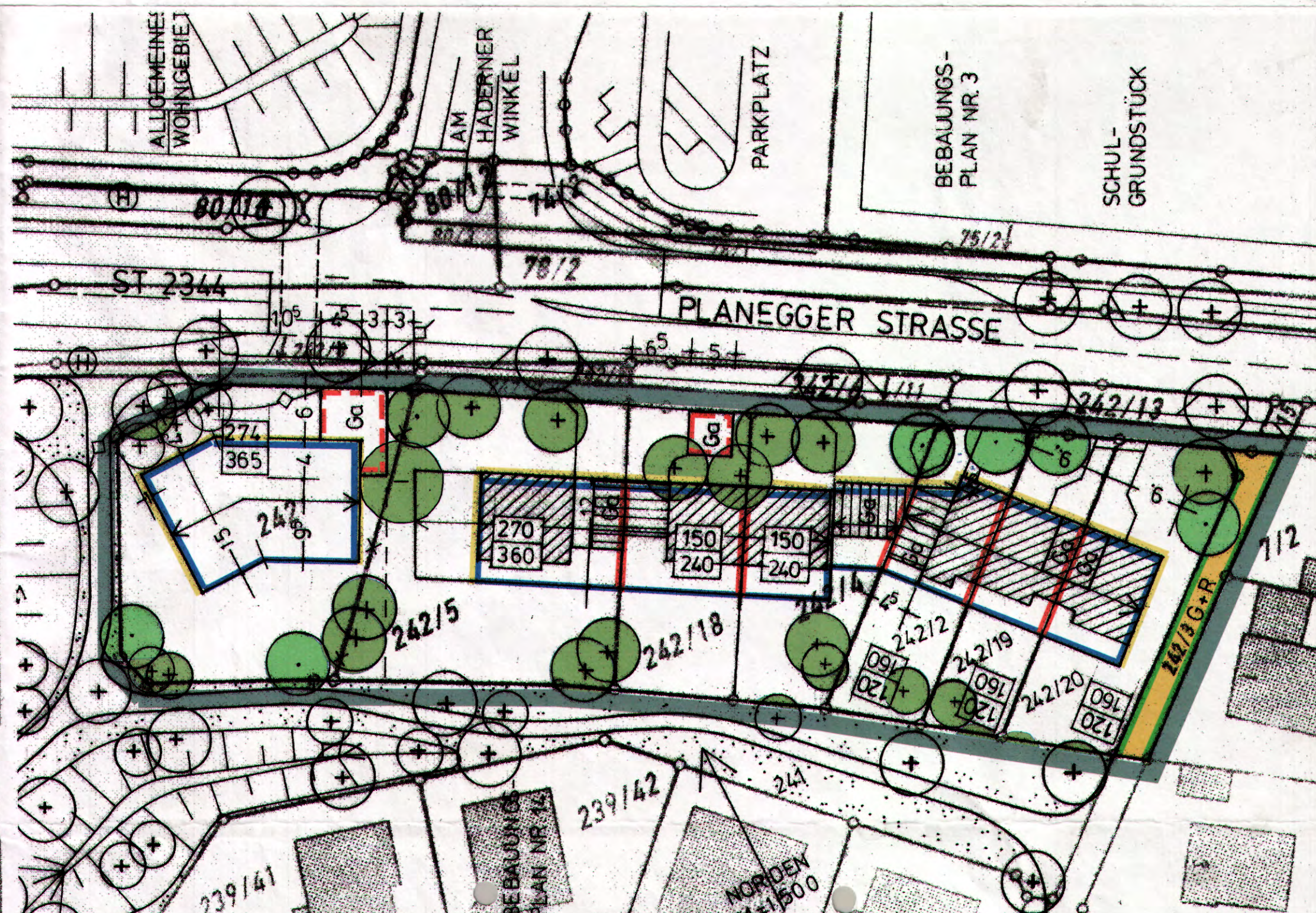
Der Bebauungsplan wurde am 23.01.2007 als Sitzung beschlossen und mit Bekanntmachung am 31.01.2007 rechtskräftig.

gefertigt am: 15.07.2005
geändert am: 15.09.2000
geändert am: 04.10.2005
geändert am: 07.02.2006
geändert am: 24.10.2006
geändert am: 23.01.2007

NEUREID

Die Gemeinde erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. 9. 2006 (BGBl. I S. 2098), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4. 1992 (BGBl. I S. 466), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. 1997, S. 433, ber. GVBl. 1998, S. 270), zuletzt geändert am 10. 3. 2006 (GVBl. 2006, S. 120), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. 1998, S. 798), zuletzt geändert am 26. 7. 2006 (GVBl. 2006, S. 405), diesen Änderungsbebauungsplan als

Satzung:



A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 14a für das Gebiet 'Kraillinger Feld' - Teilbereich entlang der Planegger Straße' in der Fassung vom 1. 3. 1988, rechtsgültig mit der öffentlichen Bekanntmachung am 24. 3. 1988.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das gesamte Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.a) bis f) eingeschränkt, allgemein festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern; z.B. 150 m²
b) höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern; z.B. 240 m²
c) Als zulässige Höchstgrenze der Geschosszahl sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.

4. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

a) Für die Grundstücke Fl.Nr. 242/2, /4, /18 und /19 ist die geschlossene, für die Grundstücke Fl.Nr. 242/5 und 240 die offene Bauweise festgesetzt.
b) Die Mindestgröße für Grundstücke von Reihenhäusern wird mit 350 m² und von Reihemittelhäusern mit 200 m² festgesetzt.

c) Baulinie

Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.
Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Adressen dieser Gebäude festgesetzt.
Für die Errichtung von Wintergärten kann die Baugrenze im Erdgeschoss um bis zu 2,50 m mit höchstens einseitiger Grenzbebauung überschritten werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen Wand- und Freistufen dieser Wintergärten eine Höhe von 2,50 m nicht übersteigen. Der seitliche Grenzabstand muss mindestens 2,50 m betragen, sofern der Wintergarten nicht an die Grenze gebaut wird.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehweges, darf 0,30 m nicht überschreiten. Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig.
Ausrichtungen über 0,30 m sind unzulässig.

b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Putz- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40° zulässig. Auf der Außenseite des Bauwerks festgesetzten Garagenfläche (Fl.Nr. 242) ist allein Flachdach festgesetzt. Auf den Fl.Nr. 242/4, /5 und /18 können bestehende Dachneigungen profilig verlagert werden.
Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Ausgenommen hiervon sind die Fl.Nr. 242/4, /5 und /18. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine der beiden Satteldachflächen in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Dachmaterial sind einheitlich zu gestalten.

Die Firsthöhe muss zwischen 5,50 m und 10,50 m, gemessen über Staatsstrassenoberkante in Fahrbahnmitteln, betragen.
Nach Festsetzung 5.a) vorgeschriebene Einfriedungen sind mit Bäumen und/oder Sträuchern zu hinterpflanzen. Als Hinterpflanzung sind zugelassen sind Scheinzypressen-, Thuja-, und Fichtenhecken.

b) Für das Hauptgebäude und die außerhalb des Bauwerks festgesetzten Garagen auf Fl.Nr. 242 und 242/18 wird ein begrüntes Dach als allen zulässig festgesetzt.
c) schützenswerte Bäume zu erhalten
d) Die DIN 18202 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.
e) großkronige Bäume zu pflanzen
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge der Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

e) Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.
9. Immissionschutz
Außenfläche mit passivem Schallschutz
Die so gekennzeichneten Außenflächen (Wände, Dächer, Fenster, Rollädenkästen, Lüftungsanlagen etc.) müssen, soweit Außenräume (Art. 45 BayBO) betroffen sind, ein resultierendes bewertetes Aushaltdämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen (VDI 2719). Die Eintragung des Bauschaltdämmmaßes ist im Rahmen des Bauvorsorgs nachzuweisen.

An den gekennzeichneten Fassaden/Dachflächen sind notwendige Fenster von Schall- und Kinderzimmern unzulässig. Nur im Außenmaß und mit ausreichender Zustimmung der Genehmigungsbehörde dürfen an diesen Fassaden/Dachflächen notwendige Fenster von Schall- und Kinderzimmern angeordnet werden, wenn diese (Wintergärten) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit ausgestattet werden.
Die vorgenannten Lärmschutzvorkehrungen gelten sinngemäß auch für die Obergeschosse und die Giebelwände im Bereich der Baulinien.

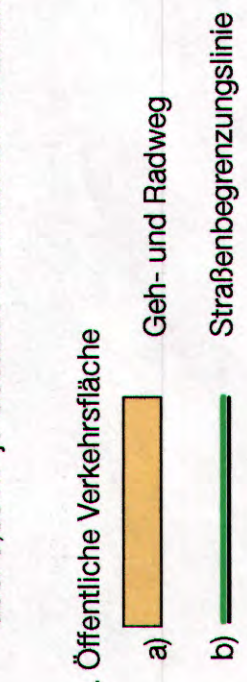
d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 10,00 m² je Baugrundstück, hiervon höchstens 5,00 m² als alsseitig unerschlossener Raum, betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Nebenanlagen sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Sattel- oder Pultdach auszuführen. Als Dachdeckung sind ziegelartige Dachplanken, Kupfer- oder Zinkblech sowie Glas zugelassen.

e) Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie (zur Fl.Nr. 242/5) und der südwestlich angrenzenden öffentlichen Grundfläche in einer Höhe von höchstens 3,00 m, entlang der Staatsstraße und der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Grundfläche in einer Höhe von höchstens 2,50 m, stufenförmig begrünt und mit geträgten Straßen versehen. Gaswänden einzufrieden. Für die Abgrenzung der Garagenzufahrten zur privaten Garteneinfriedung ist die Abgrenzung der Garagenzufahrten sind in einer Mindesttiefe von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche uneinfriedet zu halten. Einbauten oder Bepflanzungen dürfen auf diesen Flächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auf eine Höhe von 1,30 m begrenzt.
Als Einfriedungen sind nur vertikale Holzeinfriedungen, Staketenzäune, entlang der Staatsstraße und der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Grundfläche, auch durchgehende Mauern, an seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen auch hinterputzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzstützen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werkstoffmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugulassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzmauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Breite von höchstens 3,00 m, an Wintergärten jedoch nicht mehr als 3,00 m über die Baugrenze hinausragend, zulässig.

f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen.
g) Die einer regelmäßig solaren/energieökonomischen Nutzung entsprechende technische Ausstattung und Gestaltung der Gebäude wird auch bei einem Flächenanspruch über 9,00 m² je Gebäude ausdrücklich für zulässig erklärt.

6. Öffentliche Verkehrsfläche



7. Private Verkehrsfläche

a) Fläche für Garage
Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen in das Hauptgebäude integriert bzw. an (b) bis c) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.
b) Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschossfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie im Erdgeschoss des Hauptgebäudes liegt.

c) Auf Grundstücken, die mit bis zu 240 m² Geschossfläche bebaut sind, sind mindestens ein Garagenplatz und mit mehr als 240 m² Geschossfläche zwei Garagenplätze, jedoch mindestens einer je Wohnung, im Bauantrag nachzuweisen.
d) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenseite im rechten Winkel zur Straßengrenzungslinie stehen. Bei mehr als 7,00 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßengrenzungslinie nicht mehr als 3,00 m betragen.

8. Grünordnung

a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens ein Baum zu pflanzen, dass auf je angelegten 200 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen. Für Neupflanzungen zulässig sind heimische Gehölze wie Esche, Buche, Eiche, Linde und Ahorn, standortgerechte nicht heimische Gehölze sowie alle Obstbäume als Hochstämme 3 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 14/16.
Nach Festsetzung 5.a) vorgeschriebene Einfriedungen sind mit Bäumen und/oder Sträuchern zu hinterpflanzen. Als Hinterpflanzung sind zugelassen sind Scheinzypressen-, Thuja-, und Fichtenhecken.

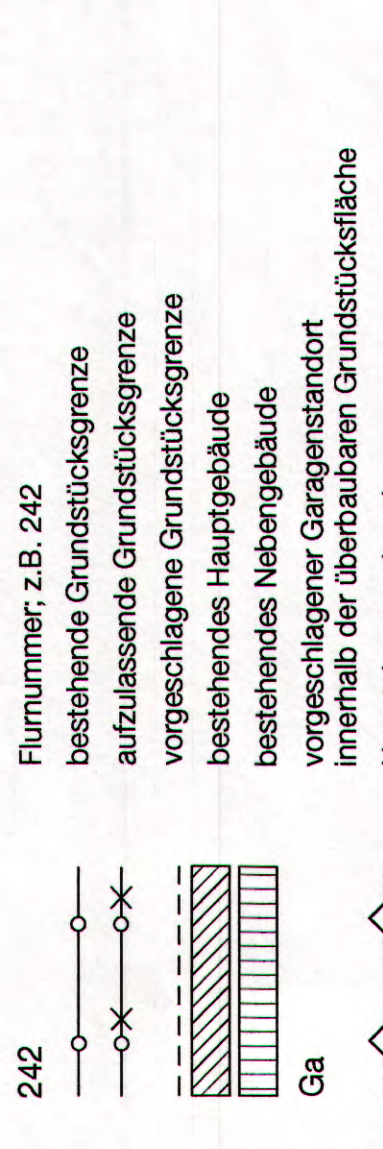
b) Für das Hauptgebäude und die außerhalb des Bauwerks festgesetzten Garagen auf Fl.Nr. 242 und 242/18 wird ein begrüntes Dach als allen zulässig festgesetzt.
c) schützenswerte Bäume zu erhalten
d) Die DIN 18202 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.
e) großkronige Bäume zu pflanzen
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge der Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

e) Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.
9. Immissionschutz
Außenfläche mit passivem Schallschutz
Die so gekennzeichneten Außenflächen (Wände, Dächer, Fenster, Rollädenkästen, Lüftungsanlagen etc.) müssen, soweit Außenräume (Art. 45 BayBO) betroffen sind, ein resultierendes bewertetes Aushaltdämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen (VDI 2719). Die Eintragung des Bauschaltdämmmaßes ist im Rahmen des Bauvorsorgs nachzuweisen.

An den gekennzeichneten Fassaden/Dachflächen sind notwendige Fenster von Schall- und Kinderzimmern unzulässig. Nur im Außenmaß und mit ausreichender Zustimmung der Genehmigungsbehörde dürfen an diesen Fassaden/Dachflächen notwendige Fenster von Schall- und Kinderzimmern angeordnet werden, wenn diese (Wintergärten) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit ausgestattet werden.
Die vorgenannten Lärmschutzvorkehrungen gelten sinngemäß auch für die Obergeschosse und die Giebelwände im Bereich der Baulinien.

10. Vermaßung
4,5
Maßzahl in Metern; z.B. 4,5 m

B. HINWEISE



Auf allen Grundstücken werden die Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1 Juli 2002) einheitlich überschrieben.
Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Biomasse, Erdgas und/oder Solarnutzung empfohlen. Auf Festsetzung 5.g) wird verwiesen.
In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.
Auf Fl.Nr. 242 und 242/18 ist der Bereich vor der jeweiligen Grenzgarage so zu gestalten, dass eine Aufstellfläche für einen Pkw entsteht, die ein Ausfahren aus dem Grundstück jederzeit vorwärts ermöglicht.

Neureid, den 24.01.07
Inning, den 19.10.04
Gemeinde Neureid
Bürgermeister/Planfertiger

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Neureid hat in der Sitzung vom 19.10.04 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am 17.11.04 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.11.05 bis 07.12.05 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Auleger und Erörterung öffentlich dargelegt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.11.05 bis 07.12.05 unterrichtet.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.11.05 bis 07.12.05 in der Öffentlichkeit öffentlich ausgestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.06 bis 28.02.06 beteiligt.

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 18.11.05 bis 07.12.05 in der Öffentlichkeit öffentlich ausgestellt. mit Einschränkungen öffentlich ausgestellt.

7. Die Gemeinde Neureid hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 23.01.07 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. (Siegel) Neureid, den 24.01.07 (1. Bürgermeister/Planfertiger)

8. Der Änderungsbebauungsplan wurde am 31.01.07 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflächen bekannt gemacht. Der Änderungsbebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und kann ab 01.02.07 ortsüblich auf Dauer im Rathaus Neureid, Bauverwaltung, Planegger Straße 2, eingesehen werden. (Siegel) Neureid, den 01.02.07 (1. Bürgermeister/Planfertiger)

GEMEINDE NEUREID
Bebauungsplan Nr. 14a/1. Änderung
Teilbereich entlang der Planegger Straße
Übersicht M = 1 : 2 500

