Planbezeichnung: GEMEINDE NEURIED

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15
für das Gebiet
KRAILLINGER FELD - SÜDOST
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 19, 19/2, 19/4 bis 6, 21, 23, 23/1 bis 3, 26, 27, 229/2 bis 5, 230, 230/2 bis 5, 231, 232, 233/19, 233/22 und 262

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für Ortsentwicklung und Bauleitplanung
Maria-Eich-Straße 6
8000 München 60
Tel. (089) 834 78 80

Architekt

Landratsamt München

Anzeige - Anhörung - Auslegung des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung vom 29.11.84 Nr. 7.b/76 BV-Sch/84

gefertigt am: 10. 7. 1984

Die Gemeinde NEURIED
erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich:

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt den genehmigten Bebauungsplan Nr. 15 "Kraillinger Feld - Südost", zuletzt geändert mit Satzungsbeschluß vom 10. 7. 1984.

2. Art der baulichen Nutzung

a) WR Reines Wohngebiet

b) WA Allgemeines Wohngebiet

c) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.c) und e) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

b) 140 höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 140 m²

Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

c) ●●●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen bis zu 1,20 m als Ausnahme zulassen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung gleichermaßen zulässig.

b) _____ Baulinie
Errichtung der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

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

Untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen, dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,20 m überschreiten.

Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,20 m als Ausnahme zulassen. In Schutzstreifen der Hauptwasserleitung ist jede Bebauung unzulässig.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gebäudes, 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.

Aufschüttungen über 0,30 m sind unzulässig.

b) Für hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 bis 40° zulässig. Profilgleiche Verlängerungen bestehender Gebäude sind als Ausnahme zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung in gesamten Bauraum Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt. An traufseitigen Wänden zweigeschossiger Gebäude sind Pultdächer mit einem Höhenversatz von nicht weniger als 1,20 m anzuordnen.

Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum nachbarseitigen Gebäude fortzuführen. Dacheindeckung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

⟷ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Bei eingeschossigen Gebäudeteilen ist eine der beiden Satteldachhälften ungeteilt an giebel- und traufseitiger Wand des zweigeschossigen Gebäudeteils mit Höhenversatz von nicht weniger als 1,20 m anzusetzen oder aus der des Zweigeschossigen ohne Höhenversatz abzuschleppen. Die Abschleppung von Dächern hat immer durch Weiterführung der Dachfläche an Ortgang und Traufe zu erfolgen.

Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,50 m und am Ortgang mit höchstens 0,40 m Breite in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturfarbener Ziegel zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.

Einzelstehe über den zweiten Vollgeschoß sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über überkante Geschoßrohdecke zulässig.

Die lichte Glasfläche von liegenden Dachflächenfenstern ist bei einer Dachfläche mit Gaube bis höchstens 0,40 m², ohne Gaube bis höchstens 0,60 m² zulässig.

Dachgauben sind nur bei Dachneigungen von mindestens 35° und nur als stehende Gauben bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dacheckung sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind den Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Übergiebel), Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,20 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen. Dacheinschnitte sind unzulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden.

c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz oder als Erdgeschoßsockel senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, Pergolen etc., sind in naturfarben bis mittelbraun lasierten Holz auszuführen. Dachrinnen, Abfallrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen.

Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblarken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von farbtransparenten Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

Glasflächen sind nur als stehende Rechtecke zulässig und bei mehr als 2 m² Größe mit Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung.

c) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 10 m² je Baugrundstück betragen. Die übrige dieser Nebenanlagen darf 2,50 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen sind grundsätzlich in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen und mindestens zur Hälfte zweiseitig offen zu halten.

c) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete private Gartenflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten privaten Gartenfläche gilt entsprechendes.

uneingefriedete private Gartenfläche
(befestigt und unbefestigt)

Die in der Planzeichnung festgesetzten befestigten und unbefestigten Teile der uneingefriedeten Gartenfläche können, soweit ihre Anordnung in der Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

Als Einfriedungen sind nur laubere senkrechte Holzlatten-, Staketen- oder waagrechte Drahtzäune, entlang der Straßenstraße auch durchgehende Mauern, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzmauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Müllkompelhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahrbahn
gemischt genutzte Fläche
Gehweg, Geh- und Radweg

a) befahrbarer Wohnweg im Sinne der RASt-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Ortsstraße gemäß Art. 46 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)
Der in die Kreisstraße M 4 einmündende Wohnweg des Neubaugebietes gegenüber der Fl.Nr. 35/5 ist auf eine Tiefe von 25 m als Adaptionsfläche auszubilden.

Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster bandartig quer zur Fahrt-/Laufrichtung und an platzartigen Ausweitungen und Parkbuchten zu gliedern sowie durch je 2 Reihen trocken versetzter Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Die Asphaltfläche darf insgesamt nicht mehr als 60 % der befestigten Verkehrsfläche betragen.

b) selbständig geführter Gehweg (Breite 1,80 m) bzw. Geh- und Radweg (Breite 2,40 m) im Sinne der RASt-E (als beschränkt öffentlichen Weg gemäß Art. 53 Ziff. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)

Die Asphaltdecke ist durch je 2 Reihen trocken versetzter Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird wassergebundene Decke festgesetzt.

c) befahrbarer Wohnweg im Sinne der RASt-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Eigentümerweg gemäß Art. 53 Ziff. 3 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)

Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster bandartig quer zur Fahrt-/Laufrichtung zu gliedern sowie durch je 2 Reihen trocken versetzter Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen.

Parkbucht

Parkstreifen

b) Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Grasbegrünflächen einzufassen, als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzungen 9.e) bis g) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

c) Straßenbegrenzungslinie

d) 30m 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 einzelne stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

7. Private Verkehrsfläche

a) GO Fläche für Garage
TGO Fläche für Tiefgarage
Zufahrtsrampe

Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen allgemein zulässig, soweit in einen Baugrenzgefüge die Planzeichnung Standort und Fläche nicht eingrenzend festsetzt. Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Garagengrenzen um 1,20 m als Ausnahme zulassen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen in das Hauptgebäude integriert bow. an diesen angebaut werden. Garagenstellplätze sind, ausgenommen auf der "Fläche für Tiefgarage", nur in Erdgeschoß zulässig. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (5.a) bis c)) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.

b) Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschoßfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie die Grundfläche des Hauptgebäudes übersteigt.

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 Wohneinheit, in Baumitte nachzuweisen. Der Stellplatznachweis für die Grundstücke Nr. 51 und 61 ist durch Garagen auf den jeweils benachbarten Grundstücken oder den Gemeinschaftsflächen zu erbringen.

d) Soweit die "Flächen für Garagen" keinen geringeren Abstand zulassen, müssen Garagen 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 3 m betragen.

e) Offene, uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzustimmen. Für die Befestigung der Flächen sind Asphalt, wasserdurchlässiger Belag aus Natur- oder Kunststeinpflaster zu verwenden.

f) Gehrecht in 1,20 m Breite zugunsten der innenliegenden Grundstücke

g) G Gemeinschaftsfläche für Garagen einschließlich Zufahrt und Schutzgrünfläche

1 zugeordnet den Grundstücken Fl.Nr. 23/1 und 23/3

2 bis 5 zugeordnet den Grundstücken 1 bis 76

8. Versorgungsanlage

T Trafostation

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (5.a) bis c)) sind ausnahmslos auch für Trafostationen anzuwenden.

9. Grünordnung

a) Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 3 bis 6jährige
Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LMBl Nr. 7/6 vom 27. 8. 1976)

262 Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 6 bis 12jährige

Die Öffentliche Grünfläche ist, soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nichts anderes erfordert, als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzungen 9.e) bis g) festgesetzten Art und Größe zu bepflanzen. Vorhandener, in der Planzeichnung nicht eingetragener Baum- und Strauchbewuchs ist dabei in wesentlichen zu erhalten und in die Neugestaltung einzubeziehen.

b) uneingefriedete Vorgärten (unbefestigte, offene private Gartenflächen)

Die uneingefriedeten Vorgärten sind als Rasenflche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 9.c) und f) mit Bäumen zu bepflanzen. Ein 1,20 m breiter Streifen entlang der Hauswand kann ohne jede Einschränkung in Beeten oder mit Sträuchern bepflanzt werden.

c) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangenen 200 m² der nicht befestigten Gartenfläche ein großkroniger bzw. 2 kleinkronige Bäume der in 9.e) und f) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Nach Festsetzung 5.c) vorgeschriebene Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Hecken ausgebildet sind, durchgehend zu hinterpflanzen. Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Höhe der Hinterpflanzung auf 1,00 m, gemessen von Fahrbahnrand, zu verringern. Als Hinterpflanzung nicht zugelassen sind Koniferen mit Ausnahme von Thuja und Taxus.

d) schützenswerte Bäume zu erhalten

ND Naturdenkmal (5 Kastanien)

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 einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen (vgl. Festsetzung 5.e)) zulässig.

Für Art, Größe und Pflanzlichte gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Quercus pedunculata	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer saccharinum 'Wieri'	Silberahorn
Platanus acerifolia	Platane
Tilia intermedia	Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Betula verrucosa	Weißbirke
Alnus incana	Grauerle
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Espe
Pinus sylvestris	Föhre
Larix decidua	Lärche

Im öffentlichen Straßenraum jedoch nur

Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Tilia intermedia	Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Platanus acerifolia	Platane
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus pedunculata	Stieleiche

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb eines Straßenzuges nur Bäume jeweils derselben Art zu verwenden.

- Pflanzgröße:

Auf öffentlichen Flächen Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weiten Stand. Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 350 bis 500 cm. Auf den Bau- und Gemeinschaftsgaragen-Grundstücken Hochstämme 2 bis 3 mal verpflanzt. Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 150 bis 250 cm.

- Pflanzdichte:

Auf Straßenbegleitgrünflächen, uneingefriedeten Vorgärten und Grünflächen der Gemeinschaftsgaragen-Grundstücke entsprechend Planzeichnung, in den Hausgärten entsprechend Festsetzung 9.c).

f) kleinkronige Bäume zu pflanzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen (vgl. Festsetzung 5.e)) zulässig.

Für Art, Größe und Pflanzlichte gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Robinia pseudoacadia	Scheinakazie
Sorbus intermedia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus yedoensis	Weiße Blütenkirsche
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Crataegus crus 'Calli'	Rahmdorn
Crataegus oxya 'Cantha'	Rotdorn
alle Obstbäume	z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
Taxus baccata	Eibe

- Pflanzgröße:

Auf öffentlichen Flächen Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 16 bis 20 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe mindestens 300 cm. Auf den Bau- und Gemeinschaftsgaragen-Grundstücken Hochstämme 2 bis 3 mal verpflanzt.

- Pflanzdichte:

Auf Straßenbegleitgrünflächen, uneingefriedeten Vorgärten und Grünflächen der Gemeinschaftsgaragen-Grundstücke entsprechend Planzeichnung, in den Hausgärten entsprechend Festsetzung 9.c).

g) Für Art, Größe und Pflanzlichte der Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen und Grünflächen der Gemeinschaftsgaragen-Grundstücke gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Crataegus oxya 'Cantha'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Heckenrose
Sorbus aria	Mehlbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Spiraea	Spierstrauch
Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Salix purpurea	Purpurweide
Salix caprea	Salweide

- Pflanzgröße:

Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.

- Pflanzdichte:

Im Durchschnitt mindestens 3 Sträucher je festgesetzten Baum, überwiegend als Unterpflanzung der Bäume. Die Straßenbegleitgrünfläche entlang der Nordgrenze von Fl.Nr. 27 ist durchgehend mit einer Hecke zu bepflanzen.

h) In den Bauantrögen sind die nach diesen Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einen Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.

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

10. Immissionsschutz

a) Bis 20 m Abstand von der Mittelachse der Gautinger Straße müssen alle auf den lärmbeaufschlagten Passaden/Dachflächen angeordneten Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämmaß 35 - 39 dB). Zum Einbau kommende Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen etc. dürfen das bewertete Schalldämmaß der Fenster nicht mindern.

b) Auf den direkt lärmzugewandten Passaden/Dachflächen der unter Festsetzung 10a) fallenden Wohngebäude sind zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. In Ausnahmefall kann mit Zustimmung der Genehmigungsbehörden davon abgewichen werden, wenn eine Belüftung der Räume auch ohne Öffnen der genannten Fenster gewährleistet ist (indirekte Lüftung, mechanische Zwangsbelüftung).

c) In Allgemeinen Wohngebiet ist für gewerblich genutzte Räume mit Ausnahme von Büros und Arztpraxen im Rahmen des Baavollzugs jeweils ein Schallschutznachweis vorzulegen.

11. Vermaßung und Höhenkotierung

a) + 12 Maßzahl in Metern; z.B. 12 m
Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

Bezugspunkt bzw. -linie für die Vermaßung

b) 150 relative Höhe über Kreisstraßenoberkante in Fahrbahnmitte, jeweils an nächstgelegenen Punkt; z.B. 1,50 m

c) Böschungsfläche

B. HINWEISE

23/2 Flurstücksnummer; z.B. 23/2

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

13 Numerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke; z.B. 13

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

abzubrechendes Hauptgebäude

Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 562 m über NN

HW 7.1200 St SW bestehende Hauptwasserleitung mit Schutzgebietsabgrenzung, Nennweite 1 200

D Denkmal

In Einwirkbereich der Gautinger Straße ist auch nach Fertigstellung der M 4 neu mit beträchtlichen Überschreitungen der für WA maßgeblichen Orientierungswerte (E. DIN 18005, Teil 1, April 1982), d.h. beeinträchtigungen der Anwohner, zu rechnen.

Im Nahbereich des auf Fl.Nr. 23 befindlichen Reitstalls kann es zu Lärm- und Geruchsbelästigungen der Anwohner kommen.

Für alle Wohngebäude besteht Anschlußmöglichkeit an das Breitbandnetz der Bundespost.

Neuried, den 10.07.1984 München, den

(1. Bürgermeister) (Entwurfsverfasser)

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...10. 7. 1984... wurde mit Begründung in der Fassung vom ...10. 7. 1984... gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom ...31. 8. 1984... bis ...2. 10. 1984... öffentlich ausgelegt.
Neuried, den ...2. 10. 1984...
(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat ....Neuried..... hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom ...19. 10. 1984... gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
Neuried, den ...16. 10. 1984...
(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt ....München..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ...29. 11. 1984... Nr. 7.b/76 BV-Sch/84... gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Neuried, den ...29. 11. 1984...
(1. Bürgermeister)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ...10. 12. 1984... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht in Rathaus Neuried bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.
Neuried, den ...10. 12. 1984...
(1. Bürgermeister)

5. Genehmigungsvermerk des Landratsamts: