Extra Exemplar

(AZ 75/76-GL-3a/96)

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

Entwurfverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für Ortsentwicklung und Landschaftsplanung
Maria-Eich-Straße 6
8000 München 60
Tel. (089) 834 38 60

gefertigt am: 10. 7. 1984

Bauleitplan

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.

1. Planinhalt

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Änd. X

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 von § 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) [1,40] 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 zusammengefaßten Baugrundgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

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

Die Baugrenzenüberschreitung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen bis zu 1,20 m zulassen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, soweit es den tatsächlige Baugrenzen entspricht, ist Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung gleichermaßen zulässig.

b) ——— Baulinie

Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

——— Baugrenze

Soweit in diesen Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Vorlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden äußeren Fronten dieser Gebäude festgesetzt.

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

Die Baugrenzenüberschreitung kann im 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 Erdgeschoßfertfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gebäudes, darf 0,30 m nicht überschreiten.

Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Baugärten 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 ausgenahmsweise auch das vorgeschriebene Flachfirstrichtung im genannten Baurum Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an eine Wand eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt. An traufseitigen Wänden zweigeschossiger Gebäude sind Pultdächer mit einem Höhenversatz von nicht weniger als 1,20 m anzusetzen.

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

<——> vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Bei eingeschossigen Gebäudeteilen ist eine der beiden Satteldachhälften ungrenzend an giebel- und traufseitigen Wand des zweigeschossigen Gebäudeteils mit Höhenversatz von nicht weniger als 1,20 m anzusetzen oder aus der des zweigeschossigen ohne Höhenversatz abzuschließen. 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 Dacheckenge ist naturfarbener Ziegel zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.

Kniestöcke über den zweiten Vollgeschoß sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Oberkante Geschoßdecke 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. Dacheindeckung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfirstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zu Ortgang hin mindestens 1,40 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenwand sind hiervon ausgenommen. Dachaufschnitte sind unzulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden.

c) Als Handwerkerial 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 lasiertem Holz auszuführen. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verkleidungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen.

Die Verwendung von Riemputz, Kerasit-Verblendsteinen, metallisierten oder ornamentierten Fassadenbausteinen 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 Grundstücksflächen Nebengebäude als untergeordnete Baulichkeiten errichtet, so dürfen diese [illegible] Baunutzungsordnung errichtet. Auf die Grundfläche anrechnende nicht mehr als 10 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten, notwendigen sind grundsätzlich in Holzbauweise mit dachgleichem Putz oder sattelach auszuführen und mindestens zur Hälfte zweiseitig offen zu halten.

d) 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 zur Landschaft sind nur uneingefriedete, privaten Gartenflächen 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 den Grundrissen 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 lasierte senkrechte Holzlatten-, Staketen- oder waagrechte Bretterzäune, entlang der Staatsstraße auch durchgehende Mauern, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus vorgelagerten Sockeln oder senkrechten Brettern unzulässig. Sichtschutzmauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m sind einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

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

1. Änd.

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

befahrbarer Wohnweg in Sinne der RASt-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Zufahrtsweg gemäß Art. 52 Ziff. 3 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)

Der in die Kreisstraße M 4 einmündende Wohnweg des Neubaugebiets gegenüber der Fl.Nr. 35/5 ist auf eine Tiefe von 25 m als Adaptionsfläche auszuhilden.

Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster bandartig quer zur Fahrt-/Laufrichtung und an plattartigen Ausstattungen und Furtknüchten zu gliedern sowie durch je 2 Reihen trocken versetzter Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Die Asphaltfläche darf insgesamt nicht mehr als 80 % der befestigten Verkehrsfläche betragen.

b) seitlich gemischt geführter Gehweg (Breite 1,80 m) bzw. Geh- und Radweg (Breite 2,40 m) im Sinne der RASt-E (als beschränkt öffentlicher Weg gemäß Art. 52 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 wasserpyhdiente Decke festgesetzt.

c) befahrbarer Wohnweg im Sinne der RASt-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Zufahrtsweg gemäß Art. 52 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, einzeiligen Großsteinpflaster einzufassen, als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzungen 9.e) bis g) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

c) Straßenbegrenzungslinie

d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Die in 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.

7. Private Verkehrsfläche

a) Fläche für Garage

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 Baugrenzenpfeifen die Planzeichnung Standort und Fläche nicht eingrenzend festsetzt. Die Baugrenzenüberschreitung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Garagengrenzen um 1,20 m als Ausnahme zulassen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses 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 in 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 Wohneinheit, zu errichten, nachzuweisen. Der Stellplatznachweis für die Grundstücke Nr. 51 und 61 ist durch Garagen auf den jeweils benachbarten Grundstücken oder den Gemeinschaftsgaragen 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 Zufahrtsrampen an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3 m betragen.

e) Offene, uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszufahrten 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

Grenzabstand zu die Garagen einschließlich Zufahrt und benachbarter Grundfläche

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

2 bis 5 zugeordnet den Grundstücken 1 bis 76

1. Änd.

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, auszurasen gemäß DIN 18 034 für 3 bis 6 Jährige

Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gestaltung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMBl Nr. 7/6 von 27. 8. 1976)

Spielfläche, auszurasen gemäß DIN 18 034 für 6 bis 12 Jährige

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 im wesentlichen zu erhalten und in die Grünplanung einzubinden.

b) uneingefriedete Vorgärten (unbefestigte, offene private Gartenfläche)

Die uneingefriedeten Vorgärten sind als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 9.e) und f) mit Bäumen zu bepflanzen. Ein 1,20 m breiter Streifen entlang der Straßenwand kann eine zwei Laufschränkung 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.e) 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.c)) zulässig.

Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Alnus 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 die jeweils derselben Art zu verwenden.

- Pflanzgröße:

Auf öffentlichen Flächen hochstämme 2 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weite 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 Baugärten entsprechend Festsetzung 9.c).

f) [illegible] 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.c)) zulässig.

Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wilde Süßkirsche
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Crataegus crus 'Galli'	Hahnendorn
Crataegus oxya 'Carrière'	Rotdorn
alle Obstbäume	z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche
Ribes grossularia	Stachelbeere
Ribes	Johannisbeere

in den uneingefriedeten Vorgärten (9.b) jedoch nur Obstbäume

- Pflanzgröße:

Auf öffentlichen Flächen Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18 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 Baugärten entsprechend Festsetzung 9.c).

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

- zulässige Arten:

Rosa canina	Kreuzdorn
Crataegus oxya 'Carrière'	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	Lederblättriger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Heckenrose
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa 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:

Hindernis von 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 Baumträgern sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einen Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.

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

10. Immissionsschutz

a) Bis 20 m Abstand von der Mittellachse der Gautinger Straße müssen alle auf den Lärmbeaufschlagten Fassaden/Dachflächen angeordneten Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämaß 35 - 39 dB). Bei Einbau kommende Rolladenkästen, Lüftungsgeräteöffnungen etc. dürfen das bewertete Schalldämaß der Fenster nicht mindern.

b) Auf den direkt lärmbeaufschlagten Fassaden/Dachflächen der unter Festsetzung 10.a) fallenden Wohnaufenthalte sind zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig. In Ausnahmefall kann mit Zustimmung der Gemeindungsbehörden 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 in Reihen des Bauvollzugs jeweils ein Schallschutznachweis vorzulegen.

11. Vermaßung und Höhenlegung

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) 0,50 Relative Höhe über Kreisstraßenoberkante in Fahrbahnmitte, jeweils am nächstgelegenen Punkt; z.B. 1,50 m

c) Böschungsfläche

B. Hinweise

212 Flurstücksnummer; z.B. 23/2

bestehende Grundstücksgrenze

aufgehobene 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

tentfernde Hauptwasserleitung mit Schutzgebietsabgrenzung; Nennweite 1 200

Bauverbotszone

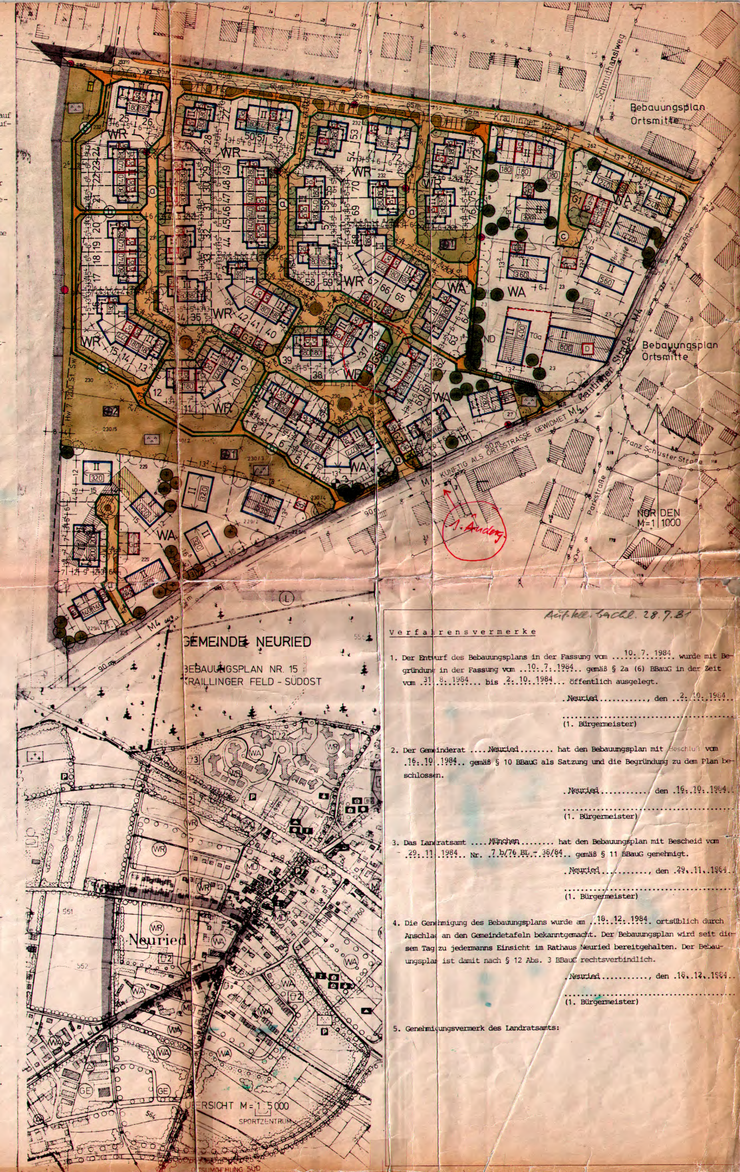
In Einvirkbereich der Gautinger Straße ist auch nach Fertigstellung der M 4 neu mit beträchtlichen Überschreitungen der für WA maßgeblichen Orientierungswerte (L DIN 18005, Teil 1, April 1982), d.h. beeinträchtigungen, zu rechnen.

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 ..... München, den .....

....
(1. Bürgermeister) (Entwurfverfasser)



Aufhebungsbeschluß 28.7.87

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 Begründung vom ...16. 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. ...I b/76 00 7.16/04.. gemäß § 11 BBauG genehmigt.

.....Neuried....., den ...29. 11. 1984

.....
(1. Bürgermeister)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ...19. 12. 1984.. ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Neuried bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.

.....Neuried....., den ...19. 12. 1984

.....
(1. Bürgermeister)

5. Gemeinungsvermerk des Landratsamts: