

**GÜLTIGER PLAN**  
(EXTRA EXEMPLAR)

Planbezeichnung: GEMEINDE NEURIED - Nr. 16  
Bebauungsplan an der Waldhauser Straße und östlich der Josef-Kaiser-Straße, umfassend die Flurnummern 86; 88; 88/5; 88/6; 88/7; 88/8; 88/9; 88/10; 88/11; 88/12; 88/13; 88/14; 88/15; 88/16; 88/17; 88/18; 88/23; 88/24; 88/25 sowie Teile der Flurstücknummern 69/30; 85/5; 88/19; 88/26.

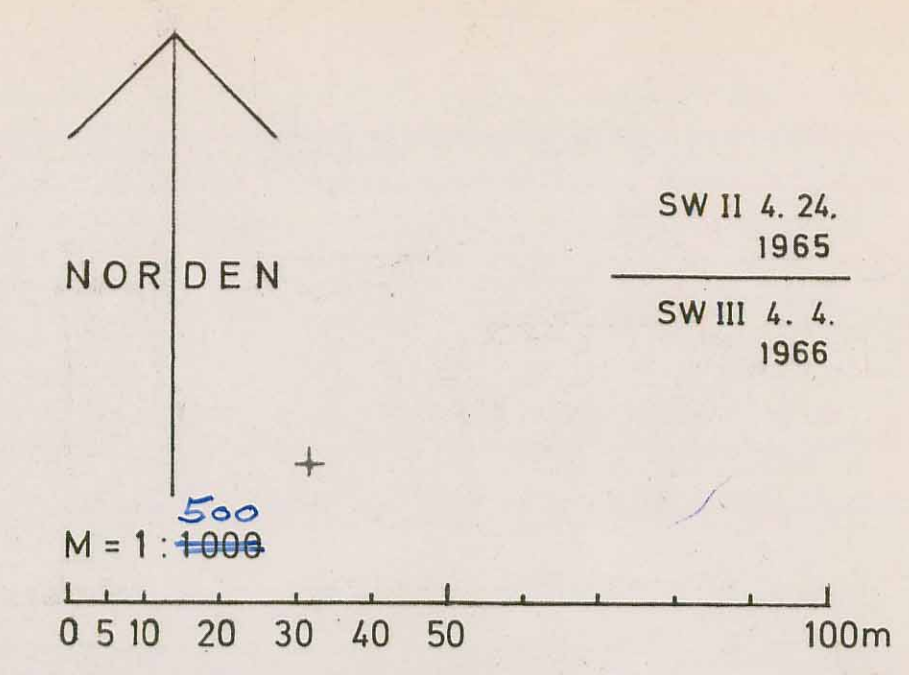
Planfertigter: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

610-41/2-14 Geschäftsstelle: Umlandstraße 5, 8000 München 2

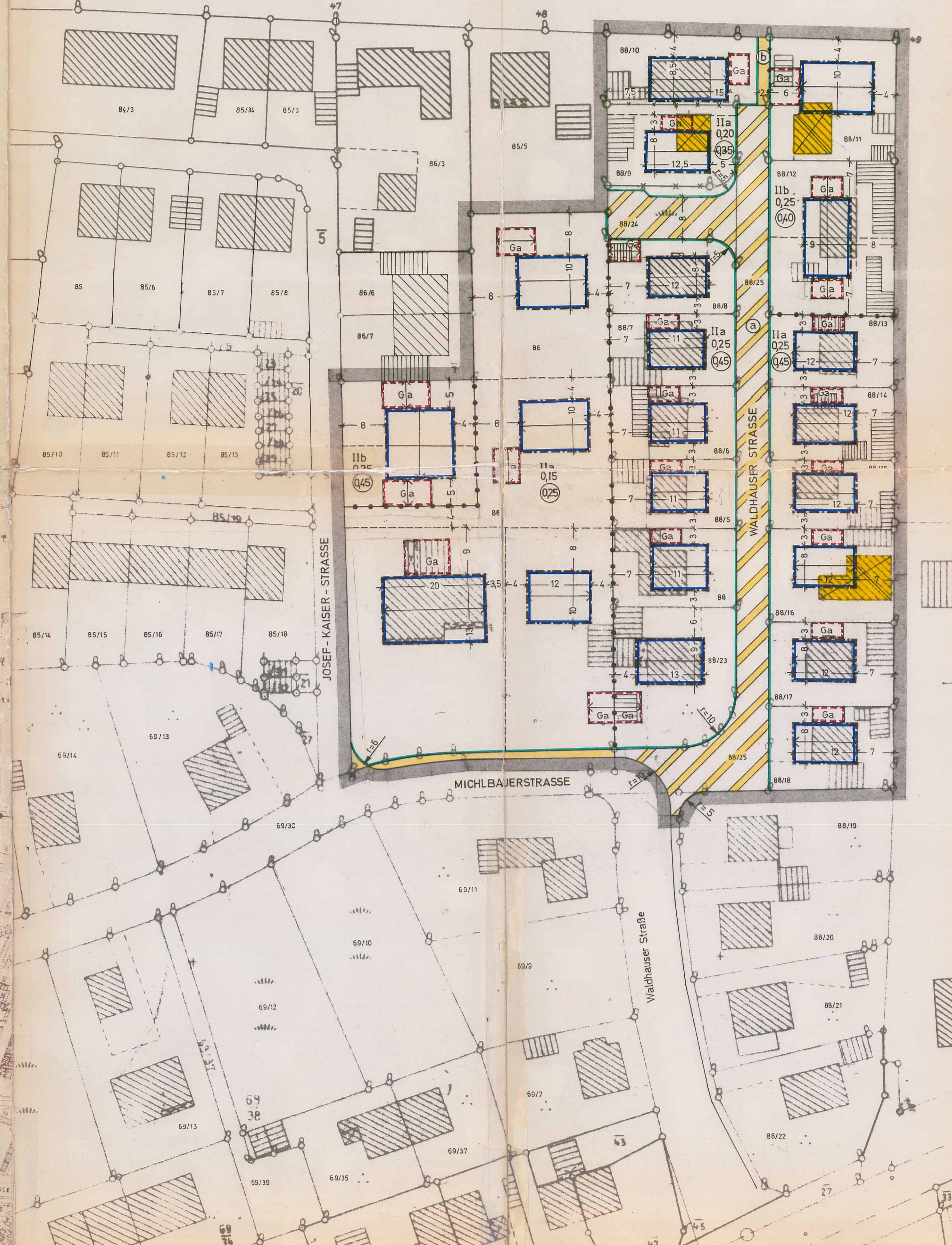
gefertigt am: 15. 08. 1981 Entw.: Wm  
03. 03. 1982 Bearb.: Wa/Wi  
02. 03. 1982  
13. 07. 1982

Die Gemeinde **NEURIED** erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 8 und 9 Bundesbaugesetz (BBauG), des Artikels 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**Satzung**



SW II 4. 24.  
1965  
SW III 4. 4.  
1966



- A. FESTSETZUNGEN
- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Art der baulichen Nutzung**
    - Das Bauland ist gemäß § 9 BBAuG in Verbindung mit § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt.
    - Untergeordnete Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind bis höchstens 10 qm auf den rückwärtigen Grundstücksstellen zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Zahl der Vollgeschosse
      - Zulässig sind nur Wohngebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss im festgesetzten Rahmen (Kniestock, Dachneigung). Beim Dachgeschossausbau kann es sich um ein zweites Vollgeschoss i.S.d.Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO handeln.
      - Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
    - Höchstzulässige Grundflächenzahl z.B. GRZ = 0,25  
Höchstzulässige Geschosflächenzahl z.B. GFZ = 0,40
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
    - Im gesamten Bauland sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
    - Je Hauseinheit sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
    - Bauweise
    - Abgrenzung nach unterschiedlicher Nutzung
  - Bauliche Gestaltung**
    - Sockelhöhe  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,3 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten.
    - Geländeveränderungen  
Lichtstrahlen sowie sonstige Abbrunnen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind unzulässig.
    - Fassaden  
Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen (senkrechte Bretter oder Schindeln) zulässig. Für Fenster, Türen oder Tore ist glänzendes oder eloxiertes Metall unzulässig.  
Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Balkonbrüstungen und Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Durch Auskragung von Vordächern, Erkern und Balkonen darf die Bauweise im höchsten im Überschritten werden. Allseitig umlaufende Auskragungen - mit der Ausnahme von Dachüberständen - sind unzulässig.
    - Traufe  
Die Traufhöhe (Schnittkante zwischen Oberkante der Dachfläche und Außenfläche der Wand) darf 3,80 m bei Haustyp II a und 6,20 m bei Haustyp II b über Oberkante Sockel, nicht überschreiten.
    - Kniestock  
Oberhalb des Erdgeschosses sind Kniestöcke allgemein zulässig (Haustyp II a). Oberhalb des 1. Obergeschosses sind Kniestöcke nur zulässig in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,20 m über Oberkante Geschoßbrücke bis Unterkante Sparren in Außenwandfläche (Haustyp II b).
    - Dachform  
Als Dachform sind für Hauptgebäude allein Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigungen dürfen bei Haustyp II a 30° - 40° und bei Haustyp II b 25° - 30° betragen. Profilgleiche Veränderungen bestehender Gebäude sind als Ausnahme zulässig.  
Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer und Pultdächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.
    - Deckungsmaterial  
Als Deckungsmaterial sind nur naturfarbene Tonziegel zulässig. Für Verklebungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden. Kupfer ist zulässig. Ausnahmeweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.
    - Dachaufbauten  
Auf Dachflächen dürfen entweder nur Zwerchiebel bzw. Gauben oder liegende Dachfenster Anwendung finden.  
Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Zwerchiebel und Dachgauben bei Dachneigungen über 35° zugelassen. Die Breite von Zwerchiebeln darf 3 m, die von Dachgauben 1,50 m nicht überschreiten.  
Je Dachfläche sind höchstens 2 liegende Dachfenster mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 qm je Fenster zulässig. Dachneigungen sind unzulässig.
    - Doppelhäuser  
Zusammengebaute Häuser sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

- Garagen**
    - Fläche für Garagen  
Garagen dürfen nur auf den hierzu bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
    - Garagen müssen in 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.
    - Die Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen.
    - Soweit Garagen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offene überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage. Die Traufhöhe an der Grundstücksgrenze darf höchstens 2,50 m betragen.
    - Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
  - Öffentliche Verkehrsflächen**
    - Öffentliche Verkehrsfläche (Fahr- und Gehweg)
    - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfriedungen**
    - Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie durchgehend in einer maximalen Höhe von 1,20 m einzufrieden. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe zulässig.
    - Als Einfriedungen sind nur sockellose senkrechte Holzlatzen- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Strüchern zulässig. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einmündung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden. Die Ausführung ist nur einheitlich in glattem Sichtbeton oder verputztem gestricheltem Mauerwerk zulässig.
    - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren oder dicht abzupflanzen.
  - Grünordnung**
    - Die ungebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum der potentiell-natürlichen Vegetation zu stehen kommt.
    - Für die Art der Bäume gilt folgende Festsetzung:  
Zulässig sind Arten des Vegetationsgebiets Labkraut - Eichen - Hainbuchenwald (Galio - Carpinum) sowie alle Obstbäume.  
Bäume: Stieleiche - Quercus robur  
Buche - Fagus sylvatica  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Winterlinde - Tilia cordata  
Esche - Fraxinus excelsior  
Vogelkirsche - Prunus avium  
Feldahorn - Acer campestre  
Eberesche - Sorbus aucuparia  
Birke - Betula pendula
    - Den Bauanträgen eines Baubereichs ist ein Begrünungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans beizulegen.
  - Vermaßung**
    - Maßzahl in Metern z.B. 7 m
    - Kurvenradius in Metern z.B. 5 m
  - Feuersicherheit**
    - Wegen des nahen Waldrands sind auf den Grundstücken nördlich und östlich der Waldhauserstraße offene Feuerstellen nicht zulässig.
    - Schornsteine sind durch geeignete Vorrichtungen gegen Funkenflug zu sichern.
- B. HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenze
  - aufzubauende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer z.B. 80/23
  - abzubrechendes Hauptgebäude
- Im Norden und z.T. im Osten des Geltungsbereichs steht Wald bis auf 10 m an die vorhandene und geplante Wohnbebauung an.
- Die mit **(D)** gekennzeichnete Verkehrsfläche - gemäß § 2 a (6) BBAuG in der Fassung vom 13.7.1982 - wird als beschränkt öffentlicher Weg im Sinn des Art. 53 Buchstabe b Bay. Straßen- und Namensgesetz neidmied.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat/Gemeinderat „Neuried“ hat in der Sitzung vom **11.12.79** die Aufstellung des Planentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am **20.10.81** ortsüblich bekanntgemacht.  
Neuried, den **20.10.1981**  
(1. Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 a (2) BBAuG am **23.7.1980** mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der **Grundschule „Neuried“** öffentlich dargelegt.  
Neuried, den **23.7.1980**  
(1. Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **2.3.82** wurde mit Begründung in der Fassung vom **13.7.82** gemäß § 2 a (6) BBAuG in der Zeit vom **14. April** bis **15. Mai 1982** aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrats/Gemeinderats vom **2.3.1982** und der ortsüblichen Bekanntmachung vom **7.4.82** öffentlich ausgelegt.  
Neuried, den **15.5.1982**  
(1. Bürgermeister)
- Der Stadtrat/Gemeinderat „Neuried“ hat am **13.7.1982** den Bebauungsplan in der Fassung vom **13.7.82** gemäß § 10 BBAuG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.  
Neuried, den **13.7.1982**  
(1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt „München“ hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **30.11.82** Nr. **7b/76-Bt. 58/81** gemäß § 11 BBAuG genehmigt.  
Neuried, den **30.11.1982**  
(1. Bürgermeister)
- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am **23.12.1982** ortsüblich durch **Anschlag an den Gemeindeflekt** bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBAuG rechtsverbindlich.  
Neuried, den **23.12.1982**  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)