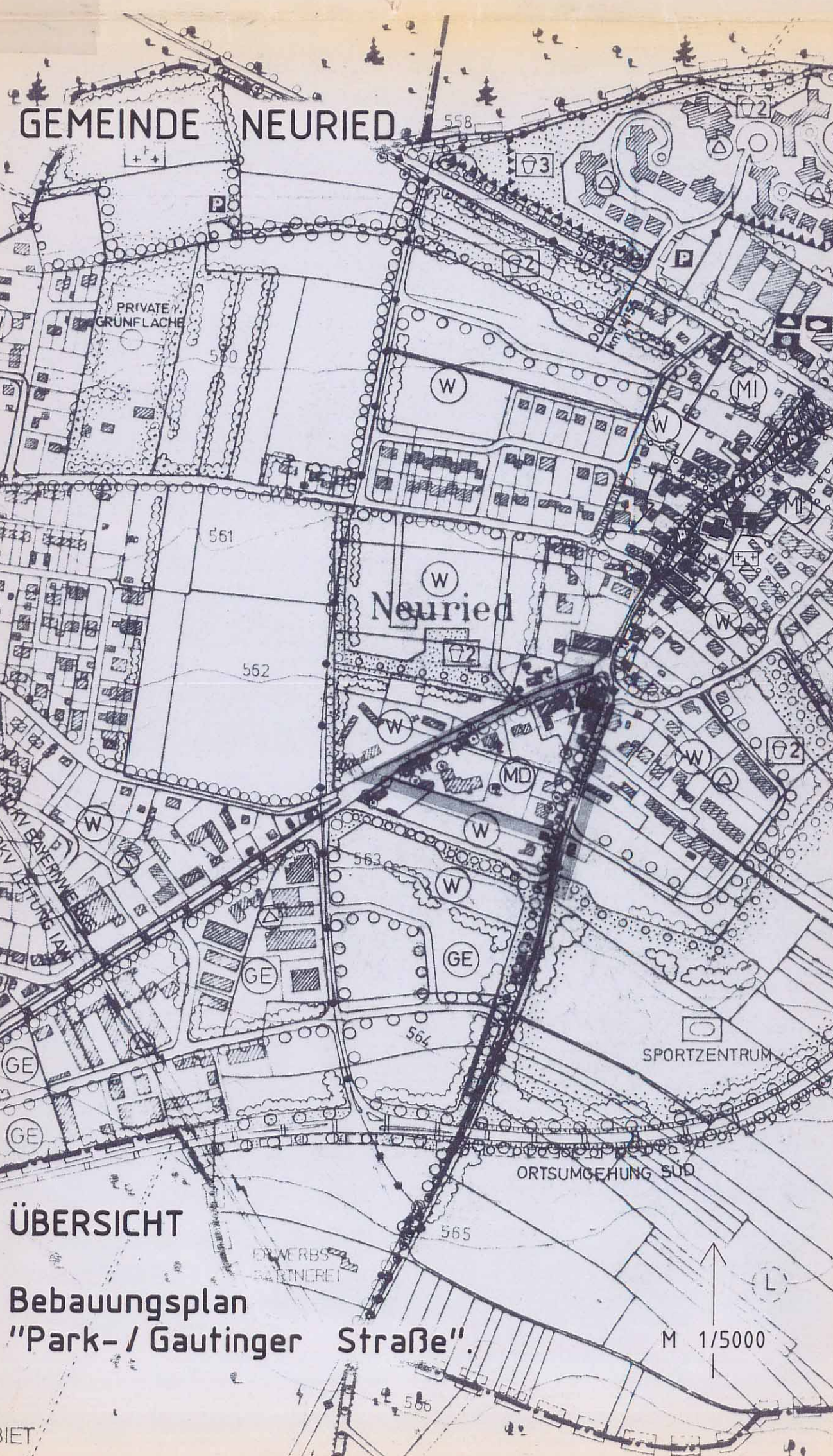


Bebauungsplan: "Park-/Gautinger Straße"
 Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
 Plandatum: 23.11.1993, 22.03.1994, 21.02.1995, 26.03.1996, 09.12.1997

Die Gemeinde Neuried erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als



- A. FESTSETZUNGEN**
- Geltungsbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Baulinien- oder Bebauungspläne.
 - Art der baulichen Nutzung
 - MD** Das Bauland ist als Dorfgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) sowie Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und 9 BauNVO (Tankstellen) sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen sind geräuschintensive (störende) Gewerbebetriebe und geruchbelastende Intensiv-Tierhaltung aus städtebaulichen Gründen.
 - Gliederung des Gebäudes der landwirtschaftlichen Hofstelle:
 - 1 nur Wohn-Nutzung zulässig
 - 2 nur Stall, Scheune, Remise etc. zulässig
 - Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
 - Maß der Nutzung
 - Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen auch bei Ausnahmen gemäß Festsetzung 4, nicht größer sein als die durch Baugrenzen umgrenzte Fläche. Überschreitungen durch die Grundflächen der m § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zur Obergrenze von GRZ = 0,6 zulässig, soweit dies die nach der Planzeichnung mögliche Garagenstufung einschließlich ihrer Zufahrt erfordert. Die Befestigung der landwirtschaftlichen Hoffläche der Flurst. Nr. 30 wurde zwar nicht zeichnerisch festgesetzt, ist aber davon betroffen.

Die zulässige Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1 m zu versehen. Für diese bauliche Anlage darf die festgesetzte GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO insoweit überschritten werden.
 - Höchstzulässige Geschoßfläche in qm, z.B. 320 qm.

In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Außenheräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschoßfläche mitzurechnen.

- Bauweise
 - Soweit nicht anders gekennzeichnet, wird offene Bauweise festgesetzt.
 - besondere Bauweise (Grenzbanau)
 - Baugrenze

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

Untergeordnete Gebäudeteile, Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen, dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,50 m überschreiten, nicht jedoch über öffentliche Verkehrsflächen. Zu den Nachbarbaugrenzen ist auch bei untergeordneten Gebäudeteilen ein Mindestabstand von 3 m frei zu halten.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze bei Haupt- und Nebengebäuden bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

Die Unterirdischen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

 - Baulinie
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauliche Gestaltung
 - Höhenlage der Gebäude

Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden Gehwegs. Bei den Grundstücken 30 und 35 ist für die innen liegenden Gebäude das natürliche oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Gelände Bezugshöhe.

Die Oberkante Fußboden im Erdgeschoß darf bei Hauptgebäuden 0,3 m nicht überschreiten, Garagen und Nebengebäude sind in Nebengebäude anzuordnen.

Die höchstzulässige Wandhöhe (gemessen von Oberkante festgelegter Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie von Außenwand und Unterkante Sparren) ist auf 6,30 m festgesetzt. Falls bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses oder für landwirtschaftliche Zwecke höhere Geschoßhöhen notwendig sind, ist dies - bei Einhaltung der Abstandsflächen - mit dem Einvernehmen der Gemeinde und des Landratsamts - möglich.
 - Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nicht zulässig. Kelleraußen-treppen bleiben davon unberührt.
 - Fassaden

Eine sichtbare Sockelausbildung ist nicht zulässig. Als Oberfläche der Fassaden sind zulässig Verputz mit hellfarbigem Anstrich und senkrechter Holzver-schalung in Naturton oder mit hellfarbig behandelte Alu-Alu, Fenster, Türen und Tore aus glänzendem oder metallisch hell eloxiertem Metall sind unzulässig.

Glasflächen sind in stehende Rechtecke oder Quadrate zu gliedern durch Streben oder Sprossen. Querformatige Wandöffnungen sind aus diesen Formen zusammenzusetzen.
 - Anbauten

Erker dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudecke heraustraten. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils im Sinn des Art. 6 Abs. 3 BayBO zu beschränken.

Erdgeschossige Wintergärten und ähnliche Glasanbauten sind an Hauptgebäuden grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen jedoch die Abstandsregeln des Art. 6 der BayBO einhalten oder bei Doppelhäusern gemeinsam profiligkeitsbeidseitig der Grenzen errichtet werden. Die Dachneigung ist als Pultdach an die des Hauptgebäudes anzupassen.

Balkone sind als Holzkonstruktionen auszuführen. Ab einer Breite von 1,30 m sind Balkone nur als vor das Haus gestellte Stützkonstruktionen zulässig. Loggien und Balkone müssen Stabgeländer aus Holz erhalten.

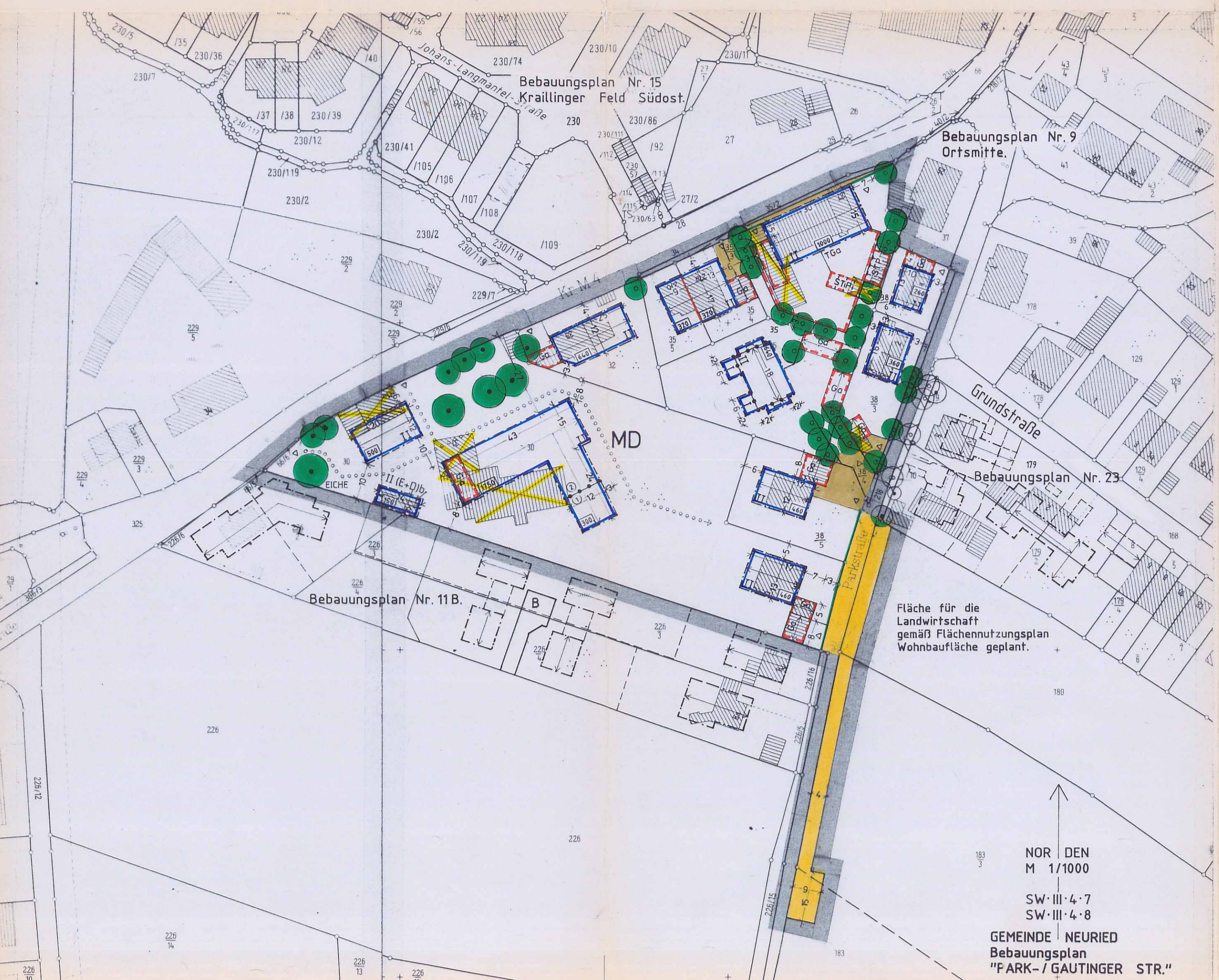
Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen einen Mindestabstand von 1 m haben.

Pergolen, Geräterhäuschen und dergleichen sind in Holz auszuführen.
 - Dach

Für Hauptgebäude und angebaute Garagen sind nur Satteldächer mit gleicher Dachneigung von 30°-35° mit mittiger First zulässig. Die Dächer von Anbauten, Erkern, Vordächern sind mit zum Hauptgebäude ansteigender gleicher Neigung auszuführen. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist eine Dachneigung von 20°-25° zulässig. Bestehende Gebäude mit abweichender Dachneigung dürfen profiligkeits erweitert werden.

Dachüberstände dürfen bei Hauptgebäuden trauf- und giebelseitig 10 % der Giebelbreite des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sparren und Pfetten sind sichtbar mit auflegender Schalung auszuführen.

Ein Kniestock - mit Ausnahme einer Plette von 0,3 m Höhe - darf über dem 2. Vollgeschoß nicht ausgebildet werden.



- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Fahrbahn und Gehweg
- Private Verkehrsfläche
 - uneingefriedete private Verkehrsfläche

Uneingefriedete private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten und Hauszugänge) sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ab-zustimmen. Die Flächen sind mit einer wassergebündelter Kiesecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppel-zufahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Eine Unterteilung der Fläche durch hochstehende Mauersockel und dergleichen ist (auch bei verschiedenen Eigentumsverhältnissen) nicht zulässig. Für offene Stellplätze gilt entsprechendes.
 - Fläche für Garage

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten auch für Garagen, soweit es sich nicht um offene Garagen, d.h. um Stellplätze mit einem durch Holzkonstruktion gestützten und mit Holz verkleideten Schutzdach i.S. des § 1 Abs. 2 Satz 3 GaV handelt.
 - Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragen müssen mindestens mit 0,6 m Humus überdeckt werden. Bei einer Mindestüberdeckung von 1 m gilt Festsetzung A.3.a).
 - Rampe zur Tiefgarage. Die Rampe ist als geschlossenes Bauwerk auszuführen und schallabsorbierend auszuklei-den (Absorptionsgrad 0,6 bei 500 Hz).
 - Stellplätze, Befestigung wie bei Festsetzung 7.a
 - Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei gewerblicher Nutzung sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf vom 12.2.1978 anzuwenden.

An der Straßenbegrenzungslinie darf die gemäß Festsetzung 7.a) festgesetzte oder durch die Grünordnung eingeschränkte Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeteilt werden.
 - Garagentore müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,50 m Abstand dürfen die Zufahrtstrotten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3 m betragen.
- Grünordnung
 - 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.

Nach Festsetzung 5. i) mögliche Maschendraht-Einfriedungen, sind durchgehend mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
 - schützenswerter Baum zu erhalten
 - großkröner Baum zu pflanzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Fol-gener abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

Für Art und Größe gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten

Aesculus hippocastanum	Robkastanie
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Quercus pedunculata	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia intermedia	Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Betula verrucosa	Weißbärke
Alnus incana	Grauerle
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Espe
Pinus sylvestris	Föhre

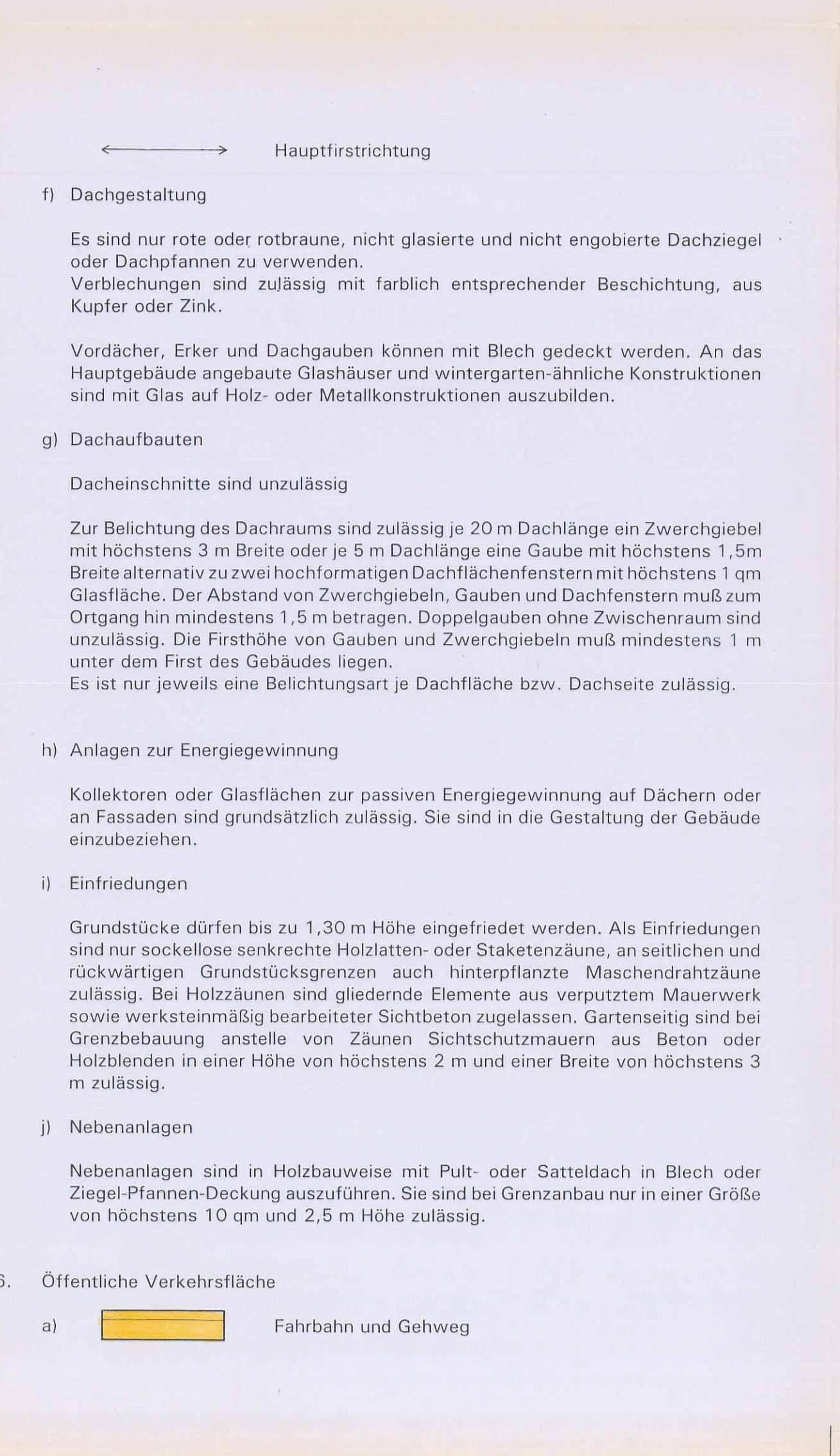
sowie sämtliche Obstbäume als Hochstamm

- Pflanzengröße (nicht für Obstbäume):

Hochstämme 2 bis 3 mal verpflanzt. Stammumfang mindestens 14-16 cm, gemessen in 100 cm Höhe bis 250 cm.
- Für Art, Größe und Pflanzdichte der festgesetzten Strauchpflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Crataegus oxya 'Cantha'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriezel



- Grünordnung
 - 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.

Nach Festsetzung 5. i) mögliche Maschendraht-Einfriedungen, sind durchgehend mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
 - schützenswerter Baum zu erhalten
 - großkröner Baum zu pflanzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Fol-gener abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

Für Art und Größe gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten

Aesculus hippocastanum	Robkastanie
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Quercus pedunculata	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia intermedia	Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Betula verrucosa	Weißbärke
Alnus incana	Grauerle
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Espe
Pinus sylvestris	Föhre

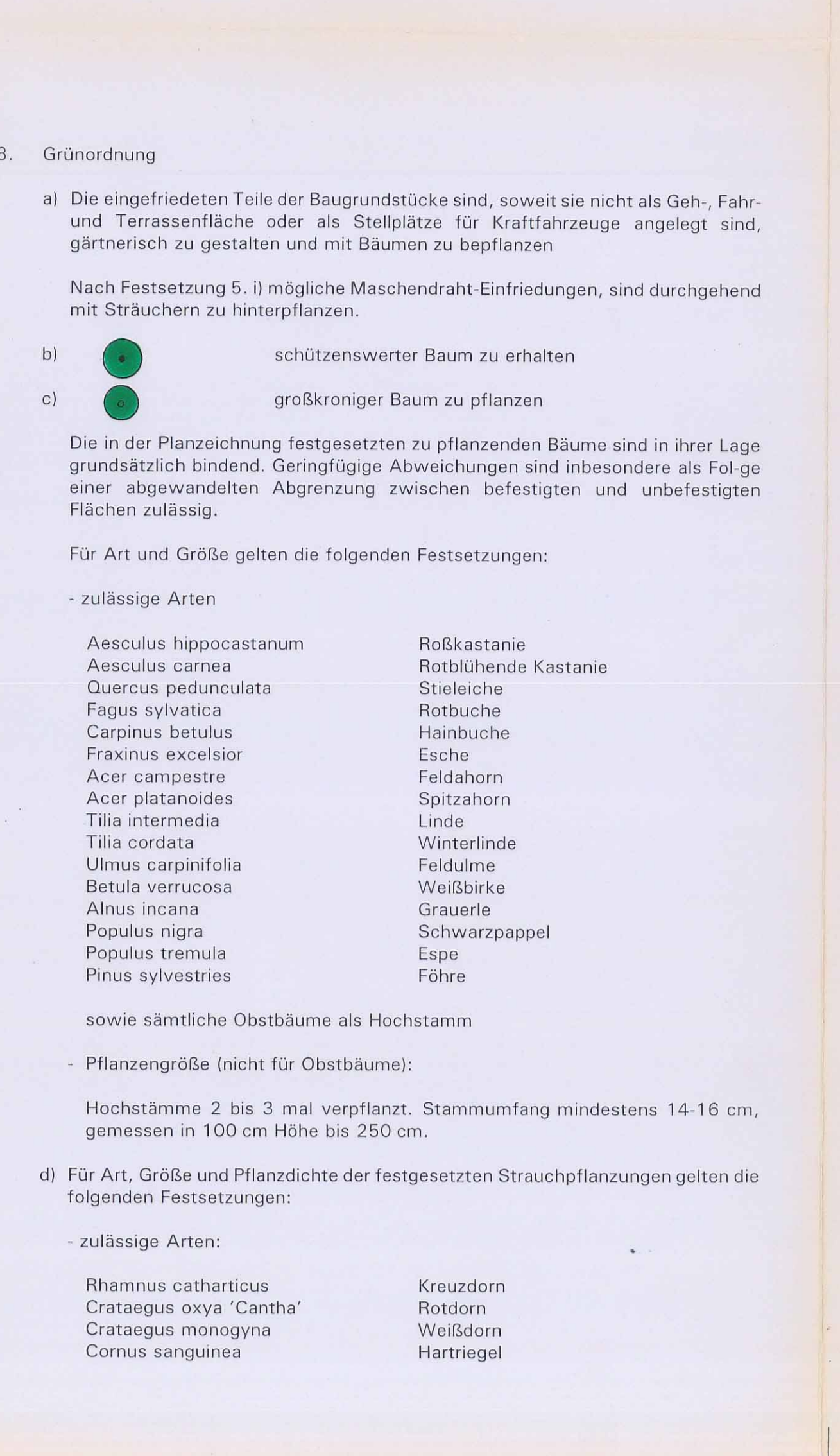
sowie sämtliche Obstbäume als Hochstamm

- Pflanzengröße (nicht für Obstbäume):

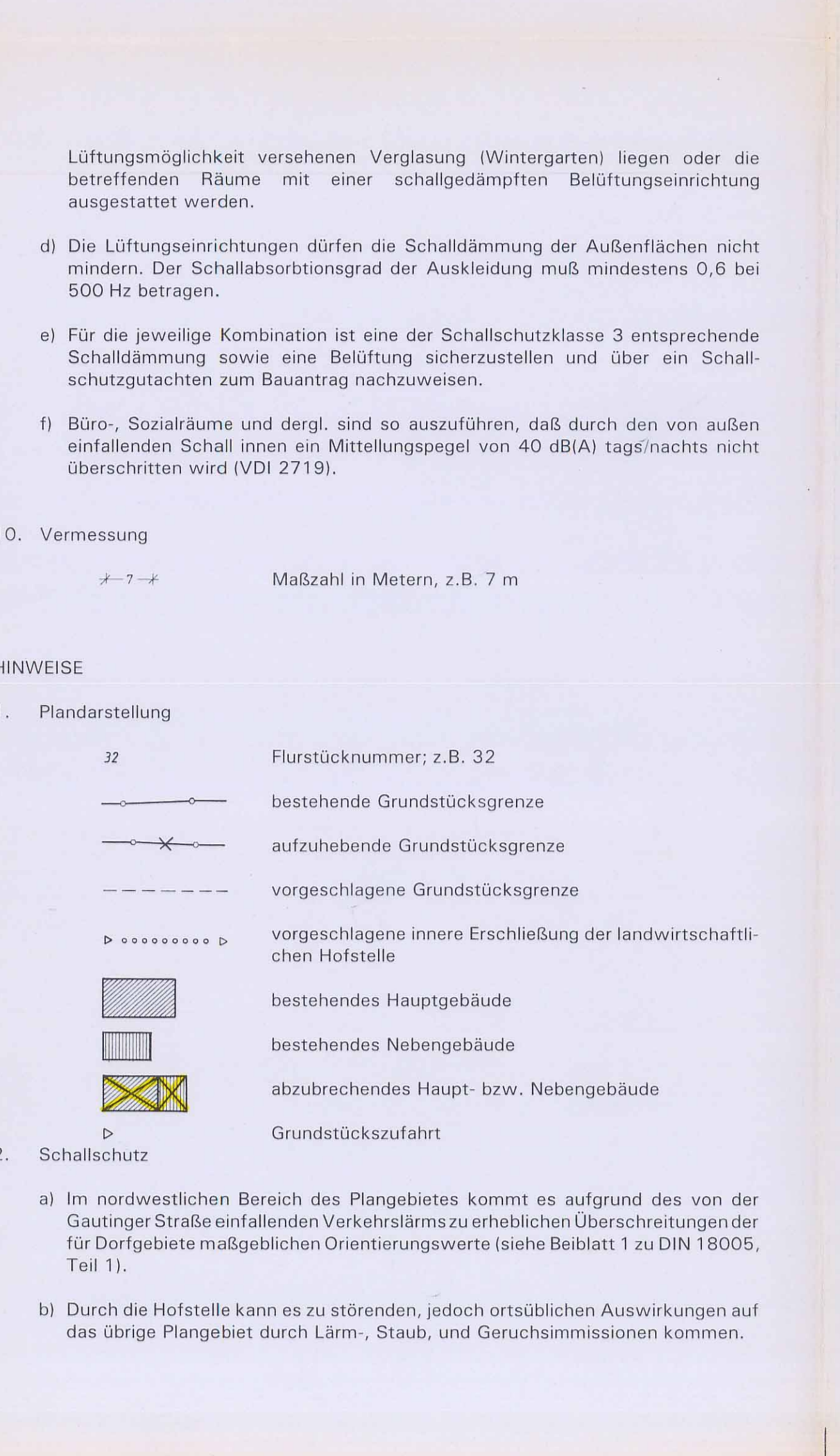
Hochstämme 2 bis 3 mal verpflanzt. Stammumfang mindestens 14-16 cm, gemessen in 100 cm Höhe bis 250 cm.
 - Für Art, Größe und Pflanzdichte der festgesetzten Strauchpflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Crataegus oxya 'Cantha'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriezel
- Schallschutz
 - Maßzahl in Metern, z.B. 7 m



- Verfahrensvermerke
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.12.1993 bis zum 28.01.1994 und eingeschränkt vom 05.08.1994 bis 05.09.1994 und vom 26.06.1996 bis 25.07.1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 09.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 - Die Gemeinde Neuried hat den Bebauungsplan am 31.05.1995 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 der ZustVBauGB dem Landratsamt München angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.07.1995 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird wenn ein Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt wird.
 - Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 22.03.1995. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).



3. Umweltschutz

- Aus Gründen der Luftreinhaltung wird empfohlen, für die Gebäudeheizung Gas als Brennstoff zu verwenden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt München angeschlossen sein.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt München vor Bezug anzuschließen.
- Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis des Landratsamts notwendig.
- Ins Grundwasser eintauchende Bauvorhaben sind wasserdicht und auftriebssicher bis 0,3 m über HHW auszuführen.

5. Kartengrundlage

Amliche Katasterblätter SW III 4.7 und 8. Die Kartengrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Für Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Etwaige Differenzen sind bei Vermessungsarbeiten auszugleichen.

Planfertiger: Gemeinde NEURIED
 München, den 15.1.1998
 i.A. *A. Demard*
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
 Neuried, den 21.01.98
 (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.12.1993 bis zum 28.01.1994 und eingeschränkt vom 05.08.1994 bis 05.09.1994 und vom 26.06.1996 bis 25.07.1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 09.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Gemeinde Neuried hat den Bebauungsplan am 31.05.1995 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 der ZustVBauGB dem Landratsamt München angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.07.1995 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird wenn ein Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt wird.
- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 22.03.1995. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).

Neuried, den 25.07.96
 (Otto Götz, Erster Bürgermeister)

Neuried, den 10.12.97
 (Otto Götz, Erster Bürgermeister)

Neuried, den 25.03.98
 (Otto Götz, Erster Bürgermeister)