

Neubaufläche

Gemeinde: NEURIED, Lkr. München
 Bebauungsplan: Nr. 1b zwischen
 "Waldstrasse-Dr.Rehmstrasse-Forststrasse"


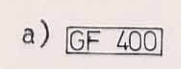


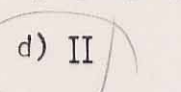


Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle: Umlandstraße 5, 8000 München 2
 Az.: 610-41/2-12 Bearb.: MIN, Her, Fr, Cz

Plandatum: 21.03.1989
 25.04.1989
 29.08.1989
 23.01.1990
 26.04.1990
 26.06.1990
 16.10.1990

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

S a t z u n g

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
 - a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - b) Dieser Bebauungsplan ersetzt teilweise den am 05.08.1971 genehmigten Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Neuried (IV B/1-BL 6/71)
2. Art der baulichen Nutzung
 - a) WR Das Bauland ist als Reines Wohngebiet festgesetzt
 - b) Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - c) Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - d) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, nicht jedoch als Grenzbebauung und nur bis zu einer Größe von 12 m².
3. Maß der baulichen Nutzung
 - a)  **GF 400** Höchstmögliche Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 400 m²
 - b)  **GR 220** Höchstmögliche Grundfläche in Quadratmetern gem. § 19 BauNVO, z. B. 220 m²
 Falls die zulässige Überschreitung durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Punkt 1 und 2 BauNVO geringfügig und bedingt durch die Lage der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken überschritten würde, ist dies nur im Einvernehmen von Gemeinde und Landratsamt zulässig.
 - c)  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - d)  **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse
4. Bauweise
 - a)  Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - b)  Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan Baugrenzen entlang bestehender Gebäudefronten dargestellt sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenwände dieser Gebäude festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,50 m überschreiten.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann die Baugenehmigungsbehörde Überschreitungen von der Baugrenze bis zu 1,50 m gestatten. Es ist jedoch nicht zulässig, dadurch die Mindestabstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 der BayBO zu überschreiten.
- c) Die Baugrundstücke müssen mindestens 650 m² groß sein.

Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Vordächer und Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten. Balkon- und Loggienbrüstungen sind nur in Holz auszuführen. Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind als untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m Tiefe grundsätzlich zulässig; bei größeren Tiefen erfolgt eine Anrechnung auf die Geschosfläche.

- d) Nebenanlagen

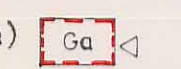
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen und mindestens zur Hälfte zweiseitig offen zu halten. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Ihr Fußboden darf höchstens 5 cm über natürlichem Gelände liegen.
- e) Anlagen zur Energiegewinnung

Für Dächer und Fassaden sind als Ausnahme andere Materialien zulässig, soweit sie Anlagen zur Gewinnung und Ausnutzung natürlicher Energie dienen und das Orts- und Straßenbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind als untergeordnete Gebäudeteile grundsätzlich zulässig.

6. Einfriedungen

- a) Einfriedungen sind grundsätzlich nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,2 m über natürlichem Gelände. Es sind nur sockellose Zäune aus senkrechten Holzlaten oder aus durchgehend hinterpflanztem Maschendraht zulässig.
- b) Als Ausnahme können Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler) zugelassen werden. Die Ausführung ist nur einheitlich in glattem oder handbearbeitetem Sichtbeton oder verputztem, geschlämtem oder gestricheltem Mauerwerk zulässig.

7. Garagen

- a)  **Ga** Fläche für Garagen mit Zufahrt

Garagen dürfen nur auf den bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschosfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie im Erdgeschoß des Hauptgebäudes liegt.
- b) Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Es ist ein Schlüssel von 2 STP/ Wohneinheit zugrunde zu legen.

- c) Garagen sind hinsichtlich Dachform, -neigung und verwendeter Baustoffe an die Hauptgebäude anzupassen. Stehen Garagen in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, ist eine Einbeziehung in das Hausdach vorgeschrieben. Die Ausführung soll in gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.
- d) Für Garagen an Grundstücksgrenzen ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garage. Garagen an gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen sind profiligleich mit einheitlich gestalteten Straßenfronten und Dachdeckung zu errichten.
- e) An der Grundstücksgrenze darf die Traufhöhe der Garagen höchstens 2,5 m betragen.
- f) Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann die Baugenehmigungsbehörde Überschreitungen der Garagenhöhen bis zu 1,5 m gestatten, nicht jedoch, wenn zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5 m und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen von 3 m dadurch unterschritten würde.
- g) Garagen dürfen (bis zu einer Entfernung von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie) höchstens mit einem Gefälle von 1 % zur Straße angelegt werden. Bei größeren Entfernungen sind Garagen mit OK-Fertigbelag höchstens 5 cm über natürlichem Gelände zulässig.

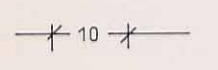
8. Grünordnung

- a) Die 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 angefangene 200 m² der nicht befestigten Gartenfläche ein großkröniger bzw. 2 kleinkrönige Bäume der festgesetzten Art kommt.
- b) Bei der Hinterpflanzung von Einfriedungen sind Koniferen unzulässig, mit Ausnahme von Thuja und Taxus.
- c) Zulässig sind Arten des Vegetationsgebiets Labkraut-/Eichen-/Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) sowie alle Obstbäume

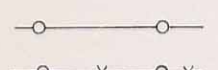




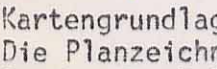
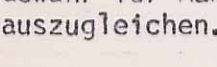
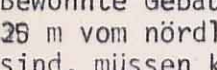
z. B. Quercus pedunculata	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula verrucosa	Weißbirke


- d) Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.
- e) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- f) Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, dem eindeutig zu entnehmen ist, ob und wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird. Er hat insbesondere Auskunft über folgende Punkte zu geben:
 - beabsichtigte Erschließung und Stellplatz-Anordnung,
 - Höhenlage der Gebäude bezogen auf die natürlichen Geländehöhen,
 - Einhaltung der Höhenanschlüsse zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücken,
 - vorgesehene Unterbringung der Mülltonnen,
 - Standorte und Arten der vorgesehenen Bäume.
- g) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Hecken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind nachzupflanzen.

11. Vermaßung

 Maßzahl in Metern, z. B. 10 m

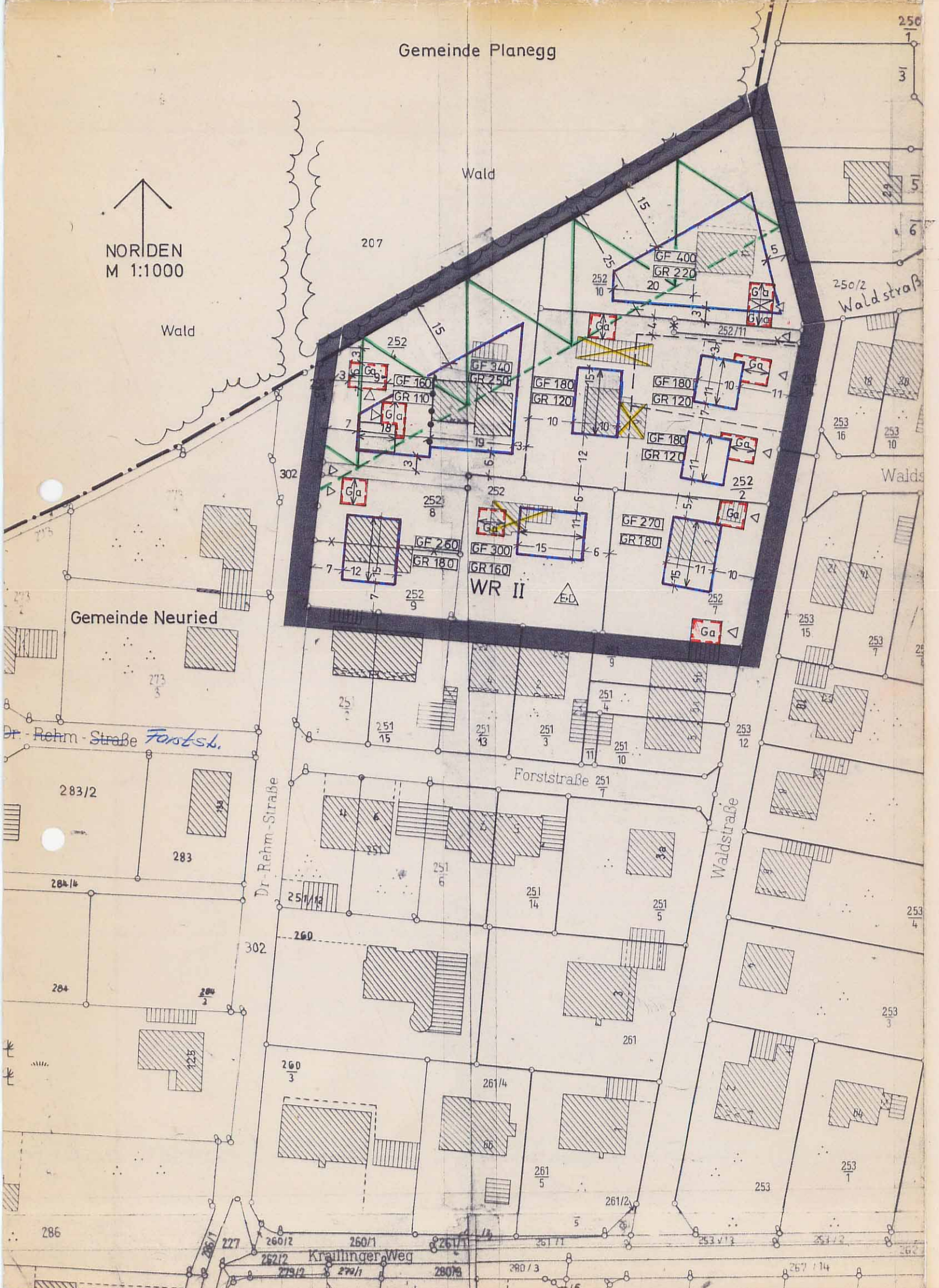
B) HINWEISE

1.  Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Flurnummer, z. B. 252
-  Gemeindegrenze
2.  bestehendes Hauptgebäude
-  bestehendes Nebengebäude
-  abzubrechendes Gebäude
3. Kartengrundlage: Katasterblätter SW III,4,1 (1986) und 2 (1988). Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszuschließen.
4. Bewohnte Gebäude oder Teile von solchen Gebäuden, welche näher als 25 m vom nördlich angrenzenden Waldrand (Flurst. Nr. 207) entfernt sind, müssen konstruktiv derart ausgeführt werden, daß eine Gefährdung der Bewohner durch fallende Bäume ausgeschlossen ist.
5. Bauliche Sicherungsmaßnahmen

 Sicherung gegen Baumwurzeln erforderlich (§ 9 (5) 1 BauGB)

München, den 20.02.91...
 (Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)

Neuried, den 20.02.91...
 (1. Bürgermeister)



5. Bauliche Gestaltung

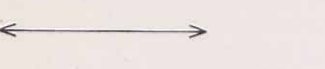
- a) Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,30 m über natürlichem Gelände bzw. dem nächstgelegenen Gehweg vorgesehen werden. Die traufseitige Wandhöhe ist auf höchstens 6 m bei Hauptgebäuden begrenzt.
- b) Dächer

Für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die Dachneigung ist auf 20° bis 35° begrenzt.

Bei Anbau an bestehende Garagen sind als Ausnahme auch Flachdächer zulässig.

Eingeschossige Anbauten an zweigeschossige Gebäude sind mit Pultdach gleicher Dachneigung anzuschließen.

 Hauptfirstrichtung

Für die Dachdeckung sind kleinteilige Dachplatten in rotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Für Verblendungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden, Kupfer ist dafür zulässig.

Untergeordnete Bauteile, z. B. Vordächer oder Erker können mit Blechdach ausgebildet werden. Glashäuser oder Wintergärten sind nur mit Glas abzudecken.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen nur eine lichte Glasfläche von 0,4 qm aufweisen. Es sind nicht mehr als zwei Dachflächenfenster je Dachhälfte zulässig.
- c) Wände

Ein Sockel darf nicht sichtbar oder farblich abgesetzt in Erscheinung treten.

Als Oberfläche für die Wände von Hauptgebäuden und Garagen ist nur heller Putz oder - nur geschosweise - senkrechte Holzverkleidung zulässig. Insbesondere sind Zierputz, Keramikverblendung, zementgebundene oder aus Metall bestehende Fassadenbauteile sowie farbtransparente Kunststoffplatten unzulässig.

Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder glänzend eloxiertes Metall unzulässig.

Die Glasfläche von Fenstern ist in stehende Rechtecke oder Quadrate durch Sprossen oder Streben zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen. In der senkrechten Teilung ist maximal ein Abstand von 1,25 m zulässig.

Verfahrensvermerke

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.05. bis 11.06.1990 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
 Neuried, den 20.02.91
 (1. Bürgermeister)
- 2) Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.10.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Neuried, den 20.02.91
 (1. Bürgermeister)
- 3) Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 01.02.91 Nr. 7 B/76 BL 30/89.
 Neuried, den 18.02.91
 (1. Bürgermeister)
- 4) Die Ausführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.02.91 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 20.02.91 auf Dauer im Rathaus Neuried eingesehen werden.
 Neuried, den 20.02.91
 (1. Bürgermeister)