

Gemeinde **Neuried**  
Lkr. München

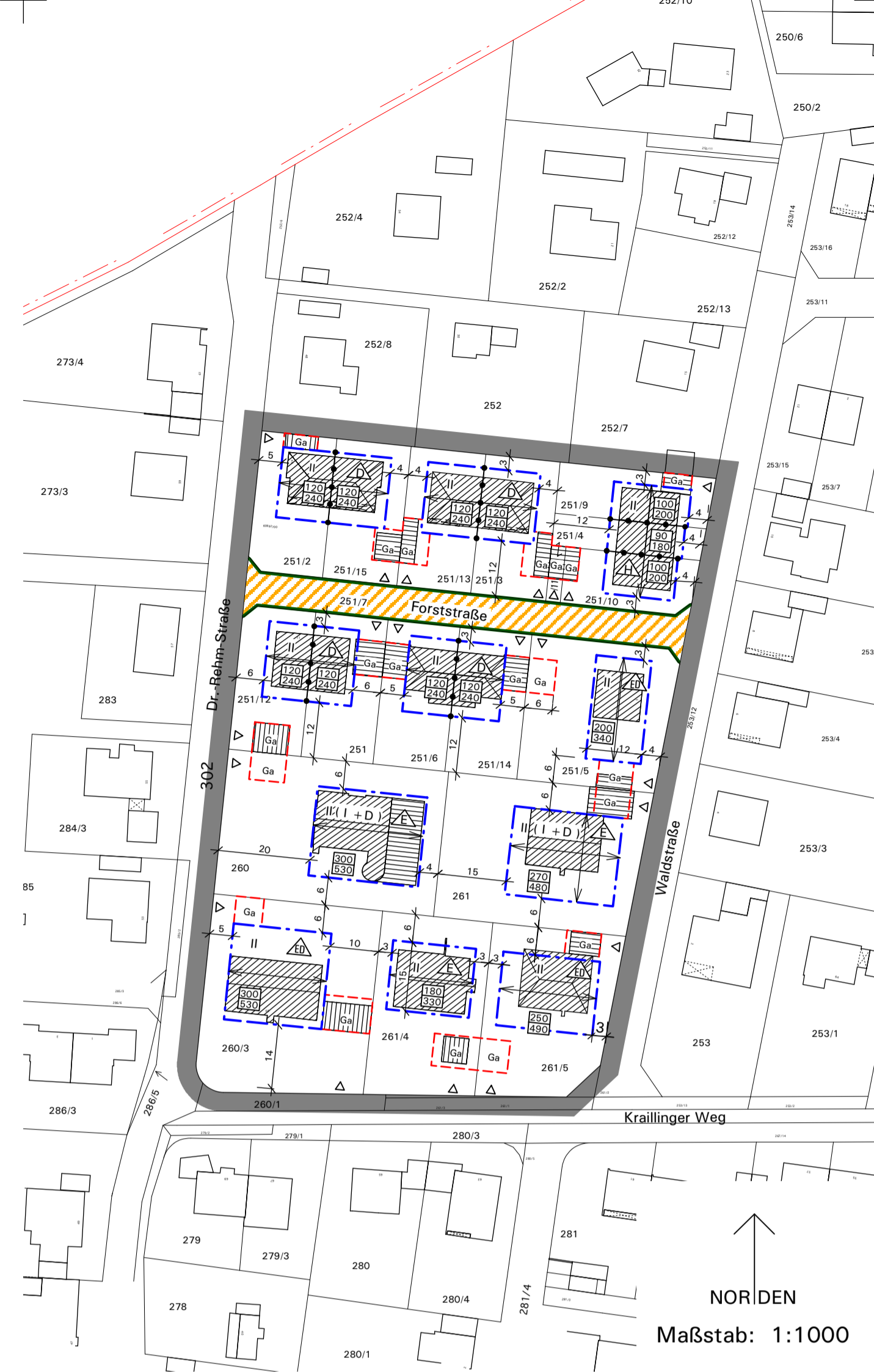
Bebauungsplan **Bebauungsplan Nr.1c. "Waldstraße"**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-12 Bearb.: Wi/Hei/Na

Plandatum 20.05.2003  
13.01.2004  
11.05.2004

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 19. Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



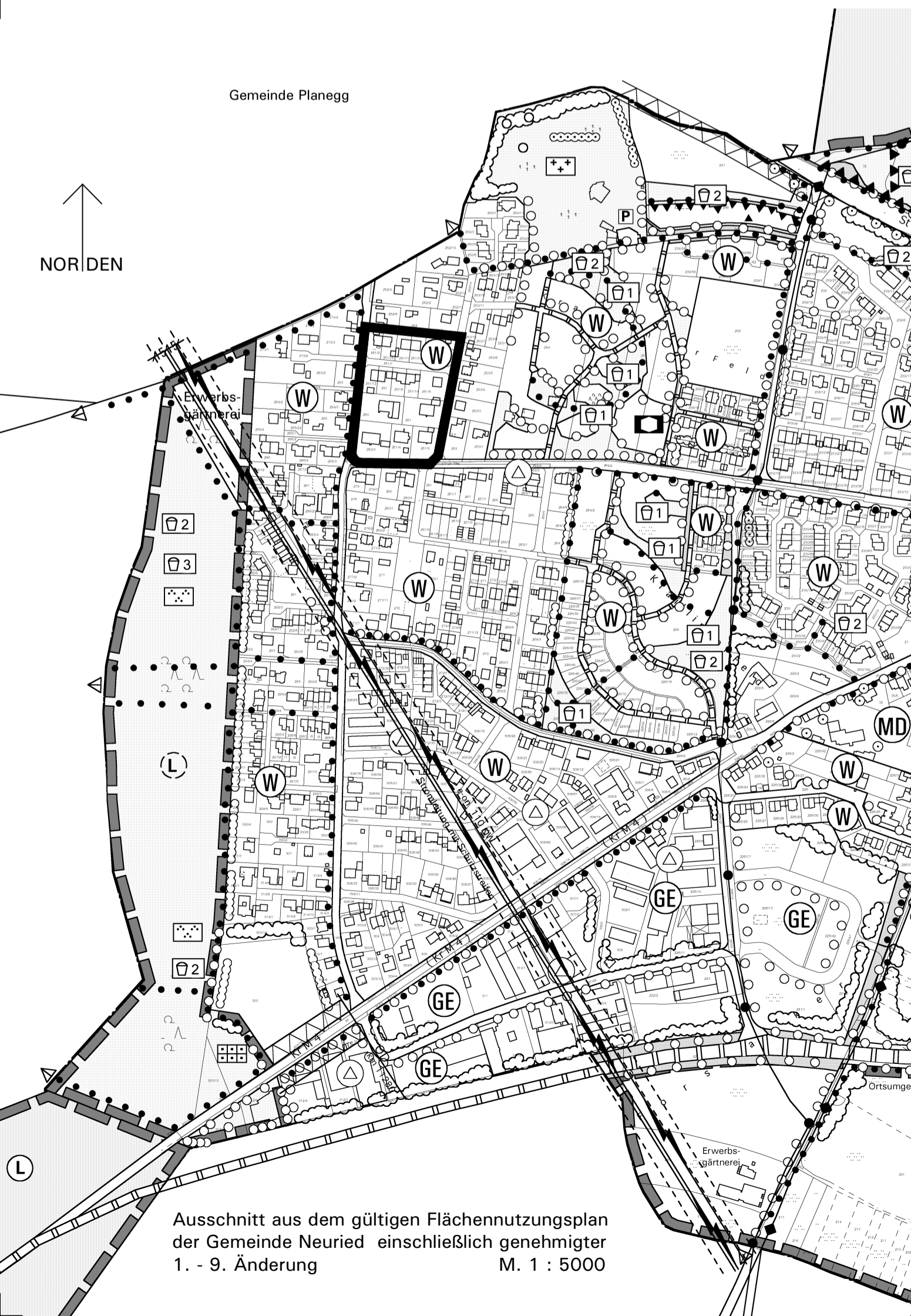
- 4.3 Nur Einzelhaus zulässig
- Einzel- und Doppelhaus zulässig
- Nur Doppelhaus zulässig
- Hausgruppe zulässig
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Die OK Rohfußboden im EG darf bei Hauptgebäuden höchstens 0,3 m über OK der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.
- 5.2 Die maximale Wandhöhe ist beschränkt:  
bei II auf 6,50 m  
bei II (I + D) auf 4,50 m
- 5.3 Offene und geschlossene Garagen und Nebengebäude dürfen mit ihrem Rohfußboden im EG höchstens 0,10 m über die OK des natürlichen Geländes angeheben werden. Ihre Wandhöhe ist auf 2,75 m, bei Duplex Garagen auf 3,50 m begrenzt.
- 5.4 Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden  
Fassaden sind verputzt oder mit Holzverschalung herzustellen.  
Ein durch Material oder Farbe abgesetzter Sockel am Gebäude ist nicht zulässig.  
Balkonbrüstungen sind auszuführen aus Holz mit senkrechten Brettern und offenen Fugen oder mit senkrechten Stabgeländern aus Holz oder Stahl.
- 5.5 Dächer
- 5.5.1 Bei II ist als Kniestock über dem Obergeschoss nur eine konstruktiv notwendige Pfette von höchstens 0,3 m (gemessen vom OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandlage) zulässig.  
Bei II (I + D) ist ein Kniestock über dem Erdgeschoss auf 1,5 m beschränkt.
- 5.5.2 Zulässig sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Walmdächern. Erdgeschossige Anbauten sind nur mit Puttdach anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.
- 5.5.3 Hauptfirstrichtung
- 5.5.4 Für Garagen und Nebengebäude sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.
- 5.5.5 Geneigte Dächer sind als ortsübliche Konstruktion mit sichtbaren Sparren und aufliegender Schalung an Traufe und Ortgang auszuführen.

- 9 Öffentliche Verkehrsfläche
- 9.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich.
- 9.2 Straßenbegrenzungslinie
- 10 Vermaßung  
 Maßzahl in Metern, z.B. 10 m.
- B Hinweise
- 1 Grundstück  
251 Flur Nr., z.B. 251  
 Bestehendes Hauptgebäude  
 Bestehende Garagen und Nebengebäude  
 Vorgeschlagene Grundstückszufahrt  
 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Belange der Wasserwirtschaft
- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Neuried angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
- 2.2 Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser unterliegt entweder einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art. 17 BayWG oder ergibt sich gemäß Art. 33 BayWG gemäß den Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung“ vom 01.02.2000.
- 2.3 Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen zur Beregnung von Gartenflächen werden empfohlen.
- 2.4 Nach Kenntnis der Gemeinde ist im Gemeindegebiet mit Grundwasserstand unter Kellersohle (7 m bis 8 m) zu rechnen.
- 3 Zu Gas- und Wasserleitungen ist beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnenden Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

- 5.5.6 Die höchstzulässige Dachneigung wird folgendermaßen festgesetzt:  
Hauptgebäude 20° - 35°  
Garagen und Nebengebäude 15° - 20°
- 5.5.7 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) sind nur bei Dachneigungen von 35° zulässig.
- 5.5.8 Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in dunklen Farben zulässig.
- 5.6 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleichen Dachneigungen und einheitlicher Fassadengestaltung zu erstellen. Dies erfordert keine symmetrische oder grundrissgleiche Gebäudeplanung.
- 6 Stellplätze und Garagen
- 6.1 Fläche für Garagen. Offene und geschlossene Garagen sowie Duplexgaragen sind gleichermaßen zulässig. Garagen dürfen als Ganzanbauten 8 m Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Größe von Garagen in Grenzlage ist auf höchstens 50 qm beschränkt.
- 6.2 Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz, für Wohnungen über 130 qm Wohnfläche zusätzlich hierzu ein ganzer Stell- oder Garagenplatz nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5,00 m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.
- 7 Grünordnung
- 7.1 Baulich nicht genutzte und unbefestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.
- 7.2 Je 300 qm/Grundstück ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Nachpflanzung erforderlich.
- 7.3 Terrassen, Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 8 Einfriedungen  
Straßenseitig sind nur Zäune bis 1,00 m Höhe als grün beschichteter Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung und Zäune mit senkrechten Holzlatzen oder Staketen ohne Sockel zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig. Sie sind sockellos und mit Durchschlupf für Kleintiere von 10 cm auszuführen.

- 4 Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen.
- 5 Für archäologische Funde besteht Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.
- 6 Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.
- Kartengrundlage: Digitale Kartenunterlage der Gemeinde Neuried SW 3.4.11
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den ..... Neuried, den .....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) (Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)
- Gemeinde: Neuried, den .....  
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

- Verfahrensvermerke**
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.02.2002 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.11.2002 hat in der Zeit vom 10.02.2003 bis 10.03.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.11.2002 hat in der Zeit vom 10.02.2003 bis 10.03.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 20.05.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.05.2003 hat in der Zeit vom 14.10.2003 bis 14.11.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2004 wurde vom Gemeinderat am 11.05.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
  - 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 19.05.2004; 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 11.05.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Neuried, den .....  
(Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried einschließlich genehmigter 1. - 9. Änderung M. 1 : 5000

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 2 Art der Nutzung
  - 2.1 Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.
  - 2.2 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird folgendermaßen begrenzt:  
Höchstens zulässig sind:  
Einzelhaus zwei Wohnungen  
Doppelhaushälfte eine Wohnung  
Reihenhaus eine Wohnung
  - 2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den privaten Baugrundstücken zulässig.  
Mobilfunk-/Sendeantennen sind als gewerbliche Nutzung, auch als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO, ausgeschlossen.
  - 3 Maß der Nutzung
  - 3.1 Höchstzulässige bauliche Grundfläche, z.B. 120 qm.  
Überschreitungen der höchstzulässigen baulichen Grundfläche sind nur zulässig durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
  - 3.2 Höchstzulässige Geschossfläche, z.B. 240 qm.  
Die Fläche von Aufenthaltsräumen, die sich nicht in Vollgeschossen befinden, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Berechnung der höchstzulässigen Geschossfläche heranzuziehen.
  - 3.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
  - 4 Bauweise
  - 4.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei.  
II (I + D) Höchstens zwei Vollgeschosse, das Obergeschoss jedoch nur als ausgebauter Dach im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
  - 4.2 Baugrenze  
Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.