

Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet SÜDLICH DER GRUND- UND ÖSTLICH DER PARKSTRASSE

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 179, 179/2 und 179/3 bis 710 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 38/4, 36/7 und 218, Gemarkung Neuried

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung Leitenhöhe 23 8031 Seefeld-Hechendorf Telefon 08152/70533

gefertigt am: 11. 7. 1989 geändert am: 16. 10. 1990 geändert am: 23. 4. 1991 geändert am: 5. 11. 1991

Die Gemeinde NEURIED erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I, S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 9. 1989 (GVL S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 127), diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.d) bis f) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen auch bei Ausnahmen gem. Festsetzung 4.b) letzter Absatz nicht größer sein als die durch Baugrenzen und Baulinien ungenutzte Fläche.
b) Höchstzulässige Geschöflläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 180 m²
c) I ein Vollgeschöß zulässig
II höchstzulässig zwei Vollgeschöße

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) besondere Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig
b) Baulinie
entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Lichturben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig.
b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 40° zulässig.

Die Höchstbreite von Gauben (allseitig von Dachfläche umgeben) wird auf 1,50 m, von Zwerchriegeln (mit der Traufwand bündig) auf 3,00 m und von Querriegeln (aus der Trauflinie heraustretend) auf 6,00 m begrenzt.

- c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz oder senkrechte Holzverschalung zugelassen.
d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 10 m² je Baugrundstück betragen.

- e) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht ungefriedete private Verkehrsflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden.
f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdecken und gegen Einblick zu schützen.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a) befahrbarer Wohnweg ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Ortstraße gem. Art. 46 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)
b) Straßenbegleitgrün
c) Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsfläche

- a) ungefriedete private Verkehrsfläche
b) Fläche für Garagen
c) Fläche für Stellplätze

8. Grünordnung

- a) 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.
b) schützenswerter Baum zu erhalten
schützenswerte Sträucher zu erhalten

c) großkroniger Baum zu pflanzen

Die in der Flanzordnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgewinkelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

Für Art und Größe gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:
Aesculus hippocastanum, Aesculus carnea, Quercus pedunculata, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Acer saccharinum 'Wieri', Platanus acerifolia, Tilia intermedia, Tilia cordata, Ulmus carpinifolia, Betula verrucosa, Alnus incana, Populus nigra, Populus tremula, Pinus sylvestris, Larix decidua sowie heimische Obstbäume als Hochstamm.
- Pflanzgröße:
Hochstämme 2 bis 3 mal verpflanzt. Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 150 bis 250 cm.

Hinsichtlich der Grenzabstände zur Fläche für die Landwirtschaft sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum DGB (AGDGB) zu beachten (Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze).

d) Sträucher zu pflanzen

Für Art, Größe und Pflanzdichte der Strauchpflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:
Rhamnus cathartica, Crataegus carya 'Cantha', Cornus sanguinea, Cornus mas, Lonicera xylosteum, Amelanchier canadensis, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Viburnum rhytidophyllum, Viburnum opulus, Sambucus racemosa, Hippophae rhamnoides, Rosa canina, Rosa multiflora, Sorbus aria, Rubus fruticosus, Symphoricarpos racemosus, Rhamnus frangula, Kreuzdorn, Weißdorn, Hartriegel, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Felsenbirne, Liguster, Wolliger Schneeball, Immergrüner Schneeball, Gemeiner Schneeball, Traubenholunder, Sanddorn, Hundrose, Heckenrose, Mehlbeere, Brombeere, Schneebere, Faulbaum.

- Eucrymus europaeus, Prunus spinosa, Kolkwitzia amabilis, Spiraea, Corylus avellana, Carpinus betulus, Acer campestre, Salix purpurea, Salix caprea, Pfaffenhütchen, Schlehdorn, Kolkwitzie, Spierstrauch, Haselnuß, Hainbuche, Feldahorn, Farnweide, Salweide.

- Pflanzgröße:
Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.
- Pflanzdichte:
Im Durchschnitt mindestens 3 Sträucher je festgesetztem Baum, überwiegend als Unterpflanzung der Bäume.

e) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

- 9. Vernetzung
+ - 9 Maßzahl in Metern; z.B. 9 m
Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

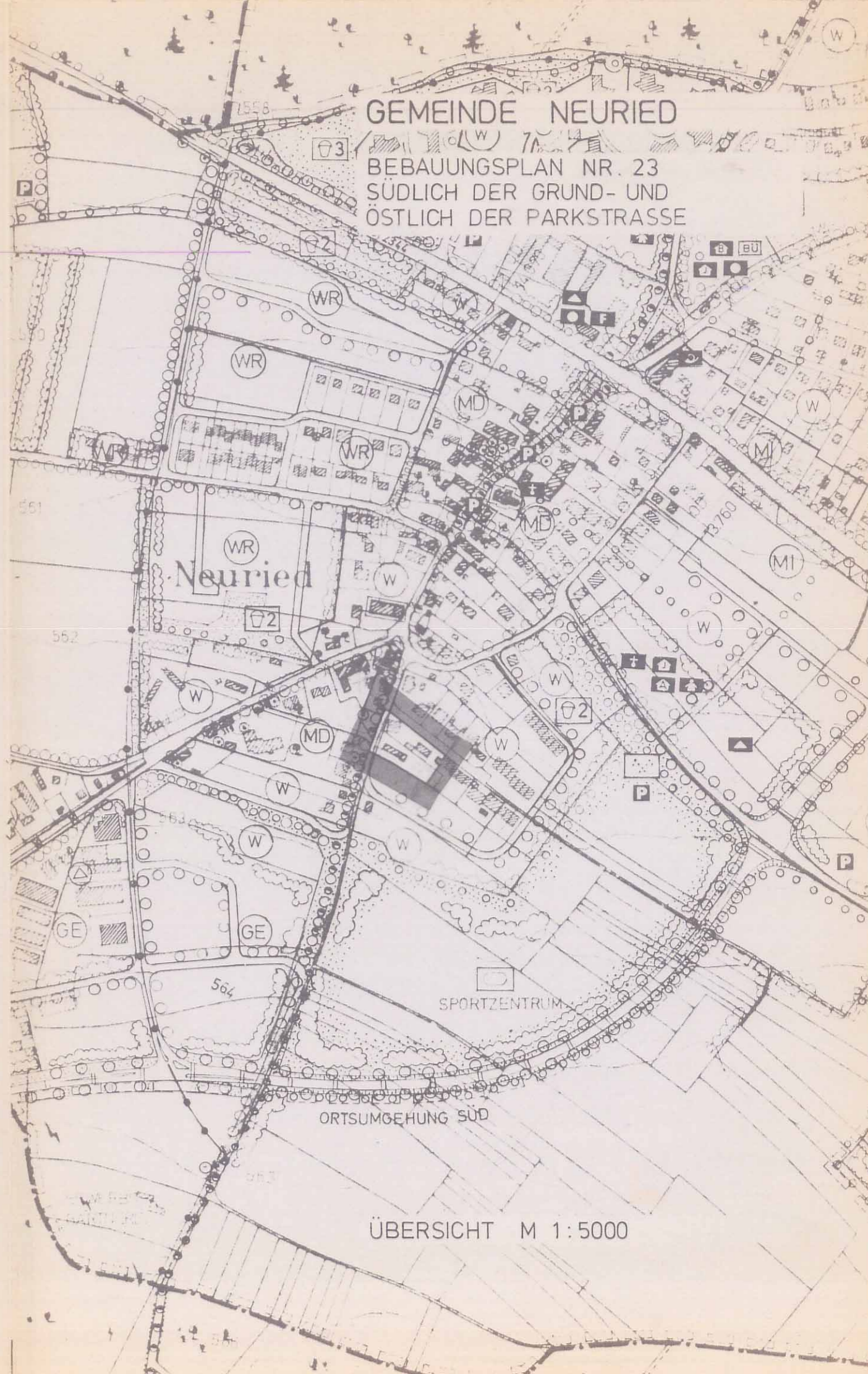
B. HINWEISE

- 179/2 Flurstücknummer; z.B. 179/2
bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Numerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke; z.B. 4
bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
abzubrechendes Haupt- bzw. Nebengebäude
vorgeschlagener Baukörper
bestehender Baum (Ki - Kiefer/Li - Eiche/Li - Linde/Ob - Obst/Pi - Fichte/Ka - Kastanie/Bu - Birke/Lä - Lärche/E - Esche)
zu fällender Baum

Für die Gestaltung der Parkstraße gilt der bereits bestehende Ausbauplan. In näheren Umfeld des Planungsgebiets ist mit Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Diese Emissionen sind im örtlichen Umfang zu dulden.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..9.11.1990.. bis ..7.12.1990.. im Rathaus öffentlich ausgelegt.
2. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ..5.11.1991.. den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBAuGB wurde durchgeführt.
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..17.1.1992.. ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln bekanntgemacht.



Neuried, den 5. 11. 91 Seefeld, den 05. 11. 1991
(O. Gw) (Müller-Diesing)
(1. Bürgermeister) (Entwurfsverfasser)