

Planbezeichnung: Gemeinde Neuried
 Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet
Westlich der Mangfallstraße
 umfassend das Grundstück Fl.Nr. 258/2
 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 236/7, 239/3, 258 und
 258/9, Gemarkung Neuried

Entwurfsverfasser: **Frank Müller-Diesing**
 Dipl. Ing. Architektur
 Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
 Dipl. Ing. Stadtplanung
 Büro für Ortsentwicklungs-
 und Bauleitplanung
 Alte Brauerei Stegen
 Landsberger Straße 57
 82266 Inning
 Telefon 08143/959323
 Telefax 08143/959325

gefertigt am: 16. 6. 1997
 geändert am: 21. 10. 1997
 geändert am: 17. 2. 1998
 geändert am: 21. 4. 1998

Die Gemeinde **NEURIED**
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung
 - Das gesamte Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 - Nebenanlagen** und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.d) bis e) eingeschränkt, allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die höchstzulässige **Grundflächenzahl** wird mit 0,40 festgesetzt.
 - | | |
|-----|--|
| 491 | höchstzulässige Geschosßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 491 m ² |
|-----|--|

In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. der Art. 48 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschosßfläche anzurechnen.

Pkw-Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosßfläche unberücksichtigt.

I	höchstzulässig ein Vollgeschosß mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 3,00 m
II	höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,00 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandfucht und Dachoberkante zu messen. Entsprechendes gilt für die First- bzw. Gebäudehöhen.

----- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosßzahl

Abweichungen bis zu 1,50 m sind zugelassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - Für die Grundstücke 4 bis 9 wird "besondere Bauweise - Hausgruppe über 50 m Länge" festgesetzt. Im gesamt übrigen Baugebiet ist, so weit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung gleichermaßen zulässig.
 - | | |
|-------|-----------|
| ----- | Baulinie |
| ----- | Baugrenze |

Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschosßfläche sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m für Quergiebel, Gebäudevorsprünge und Anbauten zugelassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit geringfügig vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauwerks hinaus bleibt hiervon unberührt.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Ausgenommen hiervon sind die entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Baugrenzen der Parzellen 1 und 3. Entlang dieser Baugrenzen ist Grenzbebauung zulässig, aber nicht zwingend.
- Bauliche Gestaltung
 - Die Höhe der Oberkante des **Erdgeschoßfußbodens**, gemessen von der Oberkante des nächstliegenden Geh- oder Wohnwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten. **Lichtgräben und Abgrabungen** an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens einem Fünftel der Wandlänge zulässig. Sie dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sein. Die Zulässigkeit von Kelleraußentritten bleibt hiervon unberührt. **Aufschüttungen** an Gebäuden über 0,60 m sind unzulässig. **Erker** dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudeecke herausragen. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils i.S. des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO zu beschränken.
 - Im gesamten Baugebiet sind **allein Satteldächer** mit einer Neigung von 37 bis 43° zulässig. Krüppelwälm sind unzulässig. An das Hauptgebäude angeordnete Gebäudeteile können auch durch Pultdächer mit einer Mindestneigung von 15° gedeckt werden.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine **einheitliche Dachneigung** zu wählen. Bei **Grenzbebauung** ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Organgausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

----- vorgeschriebene **Hauptfirstrichtung**

Dachüberstände vor Wänden und offenen Stütz- bzw. Hängekonstruktionen sind mit höchstens 0,60 m, bei Gauben, Zwerch- und Quergiebeln mit höchstens 0,30 m auszuführen. Für die **Dachdeckung** sind Dachpfannen in Rottönen zu verwenden. Pult- und Flachdächer sowie Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

- Als **sichtbares Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen sind nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung, waagerechte Stülpschalung sowie Wandkollektoren zulässig. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten ist unzulässig. Geschlossene Wandflächen ohne Fenster in Rechtecken von mehr als 30 m² sind flächenhaft mit **Kletterpflanzen** oder **Spaliergehölzen** zu begrünen. Sie sind im Eingabepan darzustellen und in den Freiflächengestaltungsplan aufzunehmen.
- Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen, Edelstahl sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig. **Glasflächen** sind bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.
- Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche **Abfallbehälter** sind zu überdachen, gegen Einblick zu schützen, einzugrünen und gegenüber Wohnungen akustisch abzuschirmen. Schalt-, Verteiler- und **Grundstücksanschlusskästen** der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
- | | |
|-------|--|
| ----- | uneingefriedete Gartenfläche (befestigt/unbefestigt) |
|-------|--|

Die festgesetzte **uneingefriedete** Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden. Die Grundstücke können, soweit nicht: uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist, entlang der Straßenbegrenzungslinie mit bis 1,20 m hohen, sockellosen senkrechten Holzlatzen- oder Staketenzäunen **eingefriedet** werden.

An allen übrigen Grundstücksgrößen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Gittermattenzäune in gleicher Höhe zulässig.

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - | | |
|-------|------------------------------|
| ----- | gemischt genutzte Fläche |
| ----- | Parkbuch |
| ----- | Parkstreifen |
| ----- | kombinierter Geh- und Radweg |
 - | | |
|-------|--------------------|
| ----- | Straßenbegleitgrün |
|-------|--------------------|

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.a) mit Bäumen zu bepflanzen.
 - | | |
|-------|-------------------------|
| ----- | Straßenbegrenzungslinie |
|-------|-------------------------|
- Private Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem grauem Pflaster zu befestigen. Mit Preßfugen verlegte Verbundsteine sind, soweit das Steinmaterial selbst nicht wasserdurchlässig ist, unzulässig.
 - Für jede selbständige Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz, zusätzlich hierzu für Wohnungen bis 120 m² Wohnfläche ein halber Stell- oder Garagenplatz (pro Grundstück aufgerundet) und für Wohnungen über 120 m² Wohnfläche in ganzer Stell- oder Garagenplatz nachzuweisen. Bei Eigenheimen mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5 m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.
 - Offene Stellplätze dürfen nur, je nach Gestaltung der Vorgärten und Hauszugänge verschiebbar, innerhalb der uneingefriedeten Vorgartenzonen, innerhalb der Flächen für Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
 - Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten sinngemäß auch für Garagen.
- Grünordnung
 - | | |
|-------|-------------------|
| ----- | Fläche für Garage |
|-------|-------------------|
 - | | |
|-------|--|
| ----- | großkronige Laubbäume zu pflanzen; zulässig sind heimische Gehölze wie Birke, Buche, Eiche, Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 18/20, auf öffentlichen Flächen 20/25 cm |
|-------|--|

Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

- Randeingrünung mindestens zweireihig mit Sträuchern zu bepflanzen; zulässig sind heimische Gehölze wie Wildrose, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Rottorn, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Felsenbäume, Liguster und Wolliger Schneeball, 2 mal verpflanzt in der Pflanzgröße 125/150 cm
 - Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.a) festgesetzten Art und Größe kommt. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
 - Die uneingefriedete unbefestigte Gartenfläche (Festsetzung 5.e) ist als Rasen, Wiese oder Beetfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.c) zu bepflanzen.
 - Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.
 - Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.
9. Vermaßung
- Maßzahl in Metern; z.B. 6 m
- Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise
- B. HINWEISE
- Grundstücke

258 T	Flurstücksnummer; z.B. 258 Teilfläche bestehende Grundstücksgrenze
-----	außenzulassende Grundstücksgrenze
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3	Nummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks; z.B. 3
 - Gebäude

-----	bestehendes Hauptgebäude
-----	bestehendes Nebengebäude
-----	offener Durchgang

- Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenleitungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.

Für die gezielte Versickerung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser zum Gartengießen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen.
- Landwirtschaft und Grünordnung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldflächen kann es im Plangebiet zu störenden, jedoch örtlichen Auswirkungen durch Lärm, Staub- und Geruchsmissionen kommen.

----- zu fallender bzw. zu versetzender Baum
- Energieversorgung

Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Erdgas empfohlen.
- Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu führen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.

Neuried, den **29.06.98**
Gemeinde Neuried
 (1. Bürgermeister) *[Signature]*

Seefeld, den **27.4.1999**
[Signature]
 (Entwurfsverfasser)

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 21. 10. 1997 wurde mit der Begründung vom 17. 11. 1997 (Fl. 12, 1997 in Neuried, Baumt., öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)).
 Neuried, den **24.04.98**
Gemeinde Neuried
 (Bürgermeister) *[Signature]*
1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17. 2. 1998 wurde mit Begründung vom 23. 3. 1998 bis 6. 4. 1998 (Fl. 12, 1998 in Neuried, Baumt., öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 3 S. 2 BauGB)).
 Neuried, den **24.04.98**
Gemeinde Neuried
 (Bürgermeister) *[Signature]*
1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom **24.04.98** den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
 Neuried, den **24.04.98**
Gemeinde Neuried
 (Bürgermeister) *[Signature]*
1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Neuried hat den Bebauungsplan am 6. 5. 1998 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt München hat mit Bescheid vom 25. 6. 1998 die Genehmigung erteilt.
 Neuried, den **06.05.98**
Gemeinde Neuried
 (Bürgermeister) *[Signature]*
1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 26. 6. 1998 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 26. 6. 1998 auf Dauer im Rathaus Neuried, Bauverwaltung, Neuried, Planegger Straße 2, eingesehen werden.
 Neuried, den **29.06.98**
Gemeinde Neuried
 (Bürgermeister) *[Signature]*
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 25.06.98 Az.: 7.1-3-BL49/97 genehmigt und ist seit 26.06.98 rechtskräftig.

Landratsamt München
 im Auftrag

