

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Gebiet Krallinger Feld Nordwest

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing, Dipl.-Ing. Architektur, Regierungsbauamter, Serge Schimpfle, Dipl.-Ing. Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde am 18.01.2005 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 10.02.2005 rechtskräftig.

gefertigt am: 8. 6. 2004, 12. 10. 2004, geändert am: 18. 1. 2005

Die Gemeinde NEURIID erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 13 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. 132), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 736) diesen Änderungsbebauungsplan als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich: a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, b) Dieser Bebauungsplan ersetzt die wirksame 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet 'Krallinger Feld Nordwest' in der Fassung vom 25. 2. 2003, rechtsseitig mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 16. 7. 2003. 2. Art der baulichen Nutzung: a) Das gesamte Bauland wird 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) eingeschränkt, allgemein zulässig. c) Maß der baulichen Nutzung: a) GR 525: höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines durch Nummer gekennzeichneten Grundstücks bzw. Bauquartiers; z.B. 525 m². b) GF 797: höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 797 m².

5. Bauliche Gestaltung

- a) Alle Hauszugänge müssen einen stufenfreien Zugang erhalten. b) Im gesamten Wohngebiet mit Ausnahme des Kindergartengrundstücks ist Pultdach und/oder Satteldach mit einer Neigung von 10 bis 15° zulässig. c) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur hell angrünlicher Verputz, senkrechte oder parallel zur Dachneigung verlegte Holzverschalung, waagerechte Stülpschalung sowie Holz- und Werkstoffplatten und Wandklosetts zugelassen. d) Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. e) uneingefriedete Gartenfläche: Die festgesetzte uneingefriedete Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung, abgestimmt auf Zugänge und Zufahrten, geringfügig verändert werden. f) Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- a) Fahrbahnfläche, gemischt genutzte Fläche, Parkstreifen, Parkbuch, Gehweg. b) Straßenbegleitgrün: Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen der unter Festsetzung 9.c) genannten Arten zu bepflanzen. c) Straßenbegrenzungslinie: Die festgesetzte Wand ist in 2 m Höhe als Mauer oder als schallabsorbierende Holzwand auszuführen und lückenlos an die beiden Gemeinschaftsgrabenblöcke anzuschließen.

7. Private Verkehrsfläche

- a) St: Fläche für Stellplätze. b) GGa: Fläche für Gemeinschaftsgraben mit Angabe der Zuordnung zum Baugrundstück; z.B. zu 26. c) Ga: Fläche für Garage. d) 23 GTGa: Fläche für Gemeinschaftsstellgarage mit Angabe der möglichen Mindeststellplatzzahl und Zuordnung zum Baugrundstück; z.B. zu 14 bis 16.

8. Versorgungsfläche und Leitungsrechte

- a) Trafostation. b) Containerstandort zur Wertstoffsammlung. c) Entlang aller in 3,00 m Breite festgesetzter nicht befahrbarer Wohnwege ist in uneingefriedeten Vorgärten in 0,60 m Breite ein Leitungsrecht zu Gunsten von Strom- und Telekommunikationsleitungen einzutragen. d) öffentliche Grünfläche: Die öffentliche Grünfläche ist, soweit nicht als Kinderspielfeld oder wassergebundene Wegfläche genutzt, als Wiese anzulegen und unter Berücksichtigung der Festsetzung 9.b) mit Gehölzen der unter Festsetzung 9.c) genannten Arten zu bepflanzen.

9. Grünordnung

- a) öffentliche Grünfläche: Die öffentliche Grünfläche ist, soweit nicht als Kinderspielfeld oder wassergebundene Wegfläche genutzt, als Wiese anzulegen und unter Berücksichtigung der Festsetzung 9.b) mit Gehölzen der unter Festsetzung 9.c) genannten Arten zu bepflanzen. b) Spielplatz für Kleinkinder, auszubauen gem. den Richtlinien der DIN 18034. c) Spielplatz für 6- bis 12-Jährige, auszubauen gem. den Richtlinien der DIN 18034. d) Parkanlage. e) schutzwürdiger Baum zu erhalten. f) Die zu erhaltenden Bäume sind vor und während der Baumaßnahmen wie folgt zu schützen.

- Schutz vor Verschmutzung aller Art wie Öle, Zement, Salze, Säuren usw. im Wurzelbereich. - Schutz des Wurzelhalses vor Auffüllungen. Zur Pflege und Erhaltung des Baumbestands sind die im Baumart einsetzbaren Empfehlungen der Informationschriften 'Bäume im ländlichen Siedlungsbereich' sowie die 'Gemeindeverordnung über den Schutz der Bäume in der Gemeinde Neuriid (Baumschutzverordnung)' vom 21. 11. 2003 auch außerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung zu beachten. c) 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. d) Die gem. Festsetzung 5.) uneingefriedete Gartenfläche ist, soweit unbefestigt, als Rasen, Wiese oder Beetzfläche anzulegen und zu bepflanzen. e) Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht durch Geh- oder Fahrbahn befestigt, im Mittel mit mindestens 0,60 m Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen. f) Scheinzyressen-, Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig. g) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.

- 10. Immissionsschutz: Alle Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhäuschen. Die Decken und Wände der Rampenhäuser sind schallabsorbierend auszuführen. Dies kann z.B. durch Aufbringen von Rauputz erreicht werden.

11. Vermessung und Höhenkottierung

- a) Maßzahl in Metern; z.B. 8,50 m. b) Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 559,3 m über NN. c) Nummer des Kreismittpunkts mit Winkelausschnitt; z.B. Nr. 19. Radius des Kreisbogens; z.B. 54,00 m. Winkellinie; z.B. 15°.

B. HINWEISE

- 1. Grundstücke: 228 T: Flurstücksnummer; z.B. 255 Teilfläche. 16 610: bestehende Grundstücksgrenze aufzulösende Grundstücksgrenze. 2. Gebäude: bestehendes Hauptgebäude, bestehendes Nebengebäude, abzubrechendes Gebäude, vorgeschlagene Anbauten. 3. Für die Ausstattung der Gebäude werden folgende Schemaschnitte empfohlen: HAUS 11, HAUS 12, HAUS 13, HAUS 14, HAUS 15, HAUS 16, HAUS 17, HAUS 18, HAUS 19, HAUS 20, HAUS 21, HAUS 22, HAUS 23, HAUS 24, HAUS 25, HAUS 26, HAUS 27, HAUS 28, HAUS 29, HAUS 30, HAUS 31, HAUS 32, HAUS 33, HAUS 34, HAUS 35, HAUS 36, HAUS 37, HAUS 38, HAUS 39, HAUS 40, HAUS 41, HAUS 42, HAUS 43, HAUS 44, HAUS 45, HAUS 46, HAUS 47, HAUS 48, HAUS 49, HAUS 50, HAUS 51, HAUS 52, HAUS 53, HAUS 54, HAUS 55, HAUS 56, HAUS 57, HAUS 58, HAUS 59, HAUS 60, HAUS 61, HAUS 62, HAUS 63, HAUS 64, HAUS 65, HAUS 66, HAUS 67, HAUS 68, HAUS 69, HAUS 70, HAUS 71, HAUS 72, HAUS 73, HAUS 74, HAUS 75, HAUS 76, HAUS 77, HAUS 78, HAUS 79, HAUS 80, HAUS 81, HAUS 82, HAUS 83, HAUS 84, HAUS 85, HAUS 86, HAUS 87, HAUS 88, HAUS 89, HAUS 90, HAUS 91, HAUS 92, HAUS 93, HAUS 94, HAUS 95, HAUS 96, HAUS 97, HAUS 98, HAUS 99, HAUS 100.



VERFAHRENSVERMERKE: 1. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 13 Ziff. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2005 bis 22.02.2005 im Rathaus öffentlich ausgestellt. 2. Die Gemeinde Neuriid hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2005 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. 3. Der Änderungsbebauungsplan wurde am 10.02.2005 ersichtlich durch Anschlag an den Gemeinderatsplan gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt gemacht.

