

Gemeinde **Neuried**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 38**
„Nördlich der Weinbauerstraße“
1. Änderung

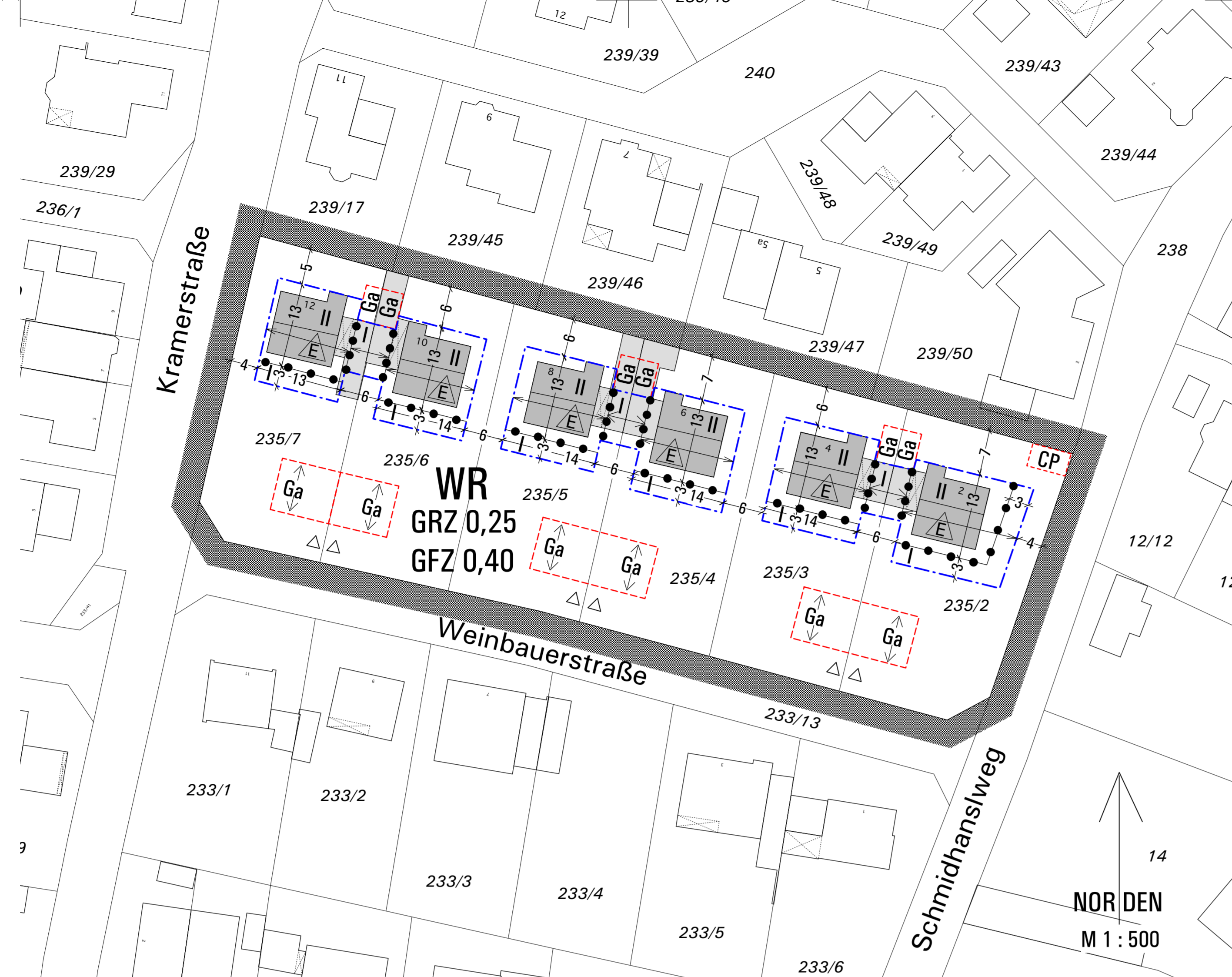
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-47A Bearb.: Win/Fr/Na

Plandatum 04.12.2007

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

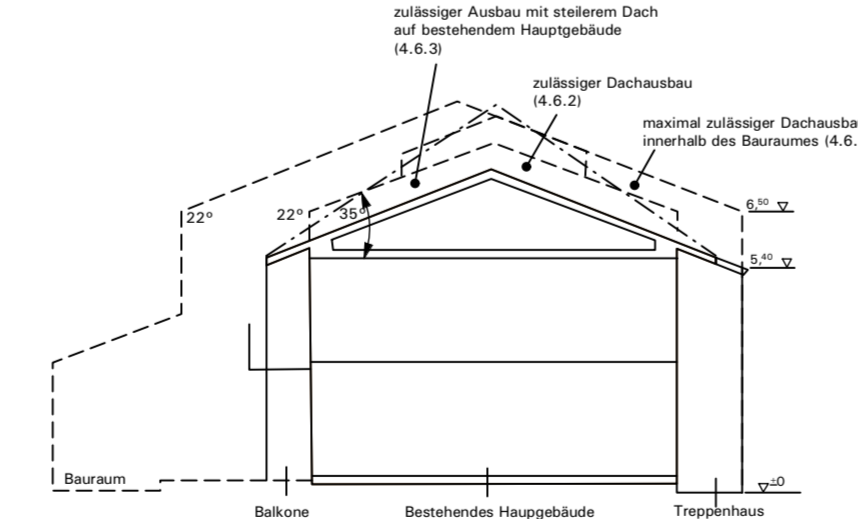
Satzung.



A Festsetzungen		
1 Geltungsbereich		Geltungsbereich des Bebauungsplans
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen Baulinien- und Bebauungspläne.		
2 Art der Nutzung		
2.1 WR		Das Bauland wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.
2.2		Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
2.3		Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den privaten Grundstücken zulässig.
2.4		Mobilfunk-Sendeanlagen sind als gewerbliche Nutzung, auch als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO, ausgeschlossen.
3 Maß der Nutzung		
3.1 0,25		Das Maß der höchstzulässigen baulichen Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt. Überschreitungen bis zu einem Höchstwert von 0,4 sind nur durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen zulässig.
3.2 0,4		Das Maß der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen.		
4 Bauweise		
4.1		Zulässig sind Einzelhäuser
4.2		Baugrenze

Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschossfläche sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 2,00 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten sowie für Loggien, Balkone und Außentreppe allgemein zulässig, soweit hierdurch die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden und erhaltenswerter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Überschreitungen der Baugrenze für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Außenseite der Rohbauwände sind allgemein zulässig.

4.3		Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
4.4		Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse
4.5		Die höchstzulässige Wandhöhe ist folgendermaßen begrenzt: Zwei Vollgeschosse 6,50 m Ein Vollgeschoss 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK Dach in Außenwandlage.
4.6 Dachausbau		
4.6.1		Ein Dachausbau ist zulässig im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
4.6.2		Ein Terrassendach oder Laternendach ist zulässig innerhalb des Profils des gemäß Festsetzung A 4.5 (Wandhöhe) und Festsetzung A 5.4.1 (Dachneigung) zulässigen Dachraums.
4.6.3		Ferner ist unter Beibehaltung der Lage der Außenmauern des bestehenden Hauptgebäudes ein Dachausbau mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig, wenn dabei die gemäß Festsetzung A. 4.6.2 erzielbare Firsthöhe nicht überschritten wird.



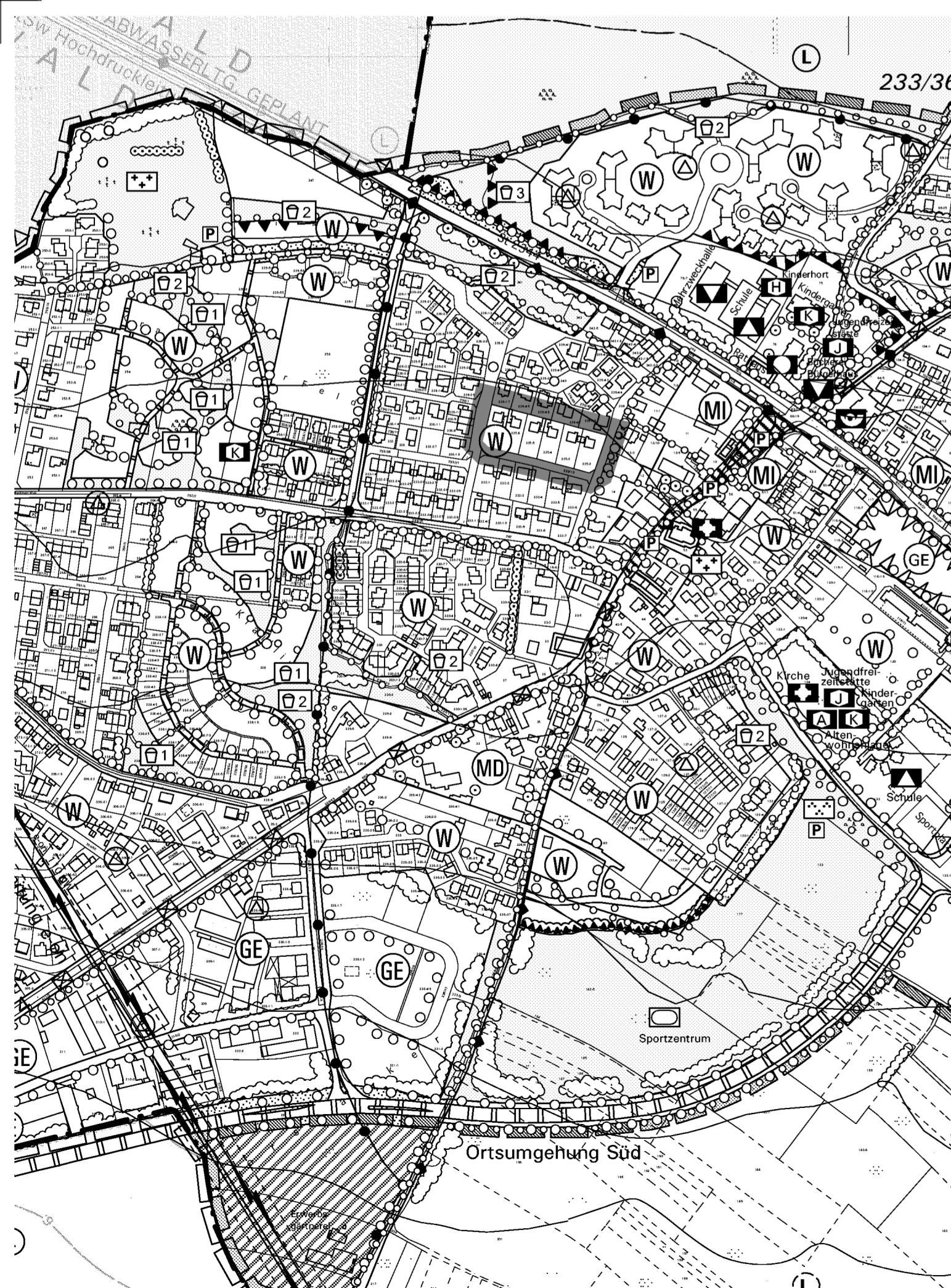
5 Höhenlage der Gebäude und bauliche Gestaltung		
5.1		Hauptgebäude sind mit OK Rohfußboden EG max. 0,3 m über OK natürlichem Gelände anzuordnen. Garagen und Nebengebäude sind mit OK Fertigfußboden höchstens 0,1 m über dem natürlichem Gelände anzuordnen.
5.2		Ein Kniestock ist allgemein zulässig im Rahmen der zulässigen Wandhöhe, nicht jedoch bei Gebäuden gemäß Festsetzung 4.6.3. Letztere dürfen nur mit einem Kniestock mit max. 0,6 m Höhe ausgeführt werden. Der Kniestock wird bemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis Unterkante Fette, gemessen in Außenwandlage.

5.3 Fassaden		Geschlossene Wandflächen sind zu verputzen oder mit Holzverschalung auszuführen.
5.4 Dächer		
5.4.1		Dächer sind als Satteldächer und mit einem über dem Hauptbaukörper (ohne Vorsprünge von Balkon, Treppenhaus und dgl.) mittigem First auszuführen. Erdgeschossige Anbauten sind auch mit begehbarem Terrassendach oder begrüntem Flachdach zulässig. Die Dachneigung ist für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen auf höchstens 22° begrenzt, im Fall der Festsetzung 4.6.3 für Hauptgebäude auf höchstens 35°.
5.4.2		Hauptfirstrichtung
5.4.3		Dachaufbauten sind unzulässig bei Gebäuden gemäß Festsetzungen 4.6.1 und 4.6.2. Gebäude gemäß Festsetzung A 4.6.3 dürfen je Dachseite bei einer Dachneigung über 30° entweder Dachgauben oder Zwerchgiebel erhalten. Zwerchgiebel dürfen nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein. Sie sind mindestens 2 m von den Giebelseiten entfernt zu errichten. Dachgauben sind bis höchstens 1,80 m Breite (Außenmaß) zulässig. Sie müssen untereinander und zu den Giebelseiten mindestens als Abstand ihre Breite aufweisen. Dachaufbauten müssen mindestens 0,5 m mit ihrem First unter dem Hauptfirst angeordnet werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
5.4.4		Dächer sind mit Ziegeln oder kleinformatigen Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Für erdgeschossige Anbauten sind auch Glasdächer oder Blechdächer zulässig.
5.5		Geneigte Dächer sind als ortsübliche Konstruktion mit sichtbaren Sparren und aufliegender Schalung an Traufe und Ortsgang auszuführen.
5.6		Kollektorflächen zur Gewinnung von Sonnenenergie an Wandflächen oder auf Dächern sind allgemein zulässig. Sie sind parallel zu Wand- oder Dachflächen anzuordnen.
6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude		
6.1		Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz, für Wohnungen über 130 qm Wohnfläche zusätzlich hierzu ein zweiter Garagenplatz nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage.

6.2		Fläche für Garagen Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.
6.3		Carport-Stellplatz mit Schutzdach ohne geschlossene Wandflächen und ohne Einfriedung zur Straße.
7 Grünordnung		
7.1		Baulich nicht genutzte und unbefestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
7.2		Je 200 qm Grundstücksfläche (gemessen als angefangene Fläche) ist mindestens ein heimischer Laubbaum festgesetzter Art oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.
7.3		Zulässig sind für die festgesetzten Bäume die Arten des Vegetationsgebiets Labkraut-/Eichen-/Hainbuchenwald (Gallo-Carpinetum) z. B.: Carpinus betulus – Hainbuche Fraxinus excelsior – Esche Acer campestre – Feldahorn Acer platanoides – Spitzahorn Tilia intermedia – Linde Tilia cordata – Winterlinde Ulmus carpinifolia – Feldulme Betula verrucosa – Weißbirke Alnus incana – Grauerle Populus tremula – Espe Pinus sylvestris – Föhre sowie sämtliche Obstbäume als Hochstamm Pflanzgröße (nicht für Obstbäume): Hochstämme 2-3 mal verpflanzt. Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 100 cm. Höhe bis 250 cm.
7.4		Terrassen, Wege und Zufahrten und andere Bodenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind wasserdrucklässig auszuführen.
7.5		Einfriedungen sind in Bodennähe hindernisfrei für Kleintiere, d. h. ohne Sockel auszuführen.
8 Vermaßung		
		Maßzahl in Metern, z. B. 10 m

B Hinweise		
1 Grundstück		
235/2		bestehende Haupt- und Nebengebäude
		bestehender Durchgang
		bestehende Grundstücksgrenze
		Grundstückszufahrt
2 Belange der Wasserwirtschaft		
2.1		Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Neuried angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
2.2		Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) gegeben sind, ist das Versickern des gesammelten Niederschlagswassers erlaubnissfrei. Die dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW)“ müssen beachtet werden.
2.3		Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltmaßnahmen zur Beregnung von Gartenflächen werden empfohlen.
2.4		Nach Kenntnis der Gemeinde Neuried ist im Baugebiet mit Grundwasserstand unter Kellersohle (7 m bis 8 m unter OK Gelände) zu rechnen.
3		Zu Gas- und Wasserleitungen ist beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
4		Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen. Beim Bau von Carports, bei der Anlage von Stellplätzen und von Zufahrten zu Garagen sind bestehende Bäume zu schonen und in Bauvorlagen maßlich nachzuweisen.
5		Für archäologische Funde besteht Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.
6		Nach Kenntnis der Gemeinde besteht keine Bodenverunreinigung durch Altlasten.
7		Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.
8		Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 46 und 51 der BayBO hingewiesen.
9		Grundsätzlich zulässig und aus ökologischen Gründen befürwortet sind Anlagen zur Gewinnung von Umweltenergie, die Verwendung von Niederschlagswasser zur Versorgung der Gartenflächen und die Kompostierung anfallenden pflanzlichen Materials auf den Grundstücken.
Kartengrundlage:		Digitale Kartengrundlage der Gemeinde Neuried. Blattausschnitt: SW 3.4.7. und 8. ° LVG Bayern
Maßentnahme:		Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:		München, den 13.02.2008 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:		Neuried, den (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke		
1.		Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.12.2007 gefasst und am 12.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 04.12.2007 in der Zeit vom 20.12.2007 bis 23.01.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB). Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 04.12.2007 wurde vom Gemeinderat am 12.02.2008 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).
		Neuried, den 15.02.2008 (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)
2.		Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 22.02.2008; 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 04.12.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
		Neuried, den 25.02.2008 (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried mit den wirksamen Teileränderungen M. 1: 5000