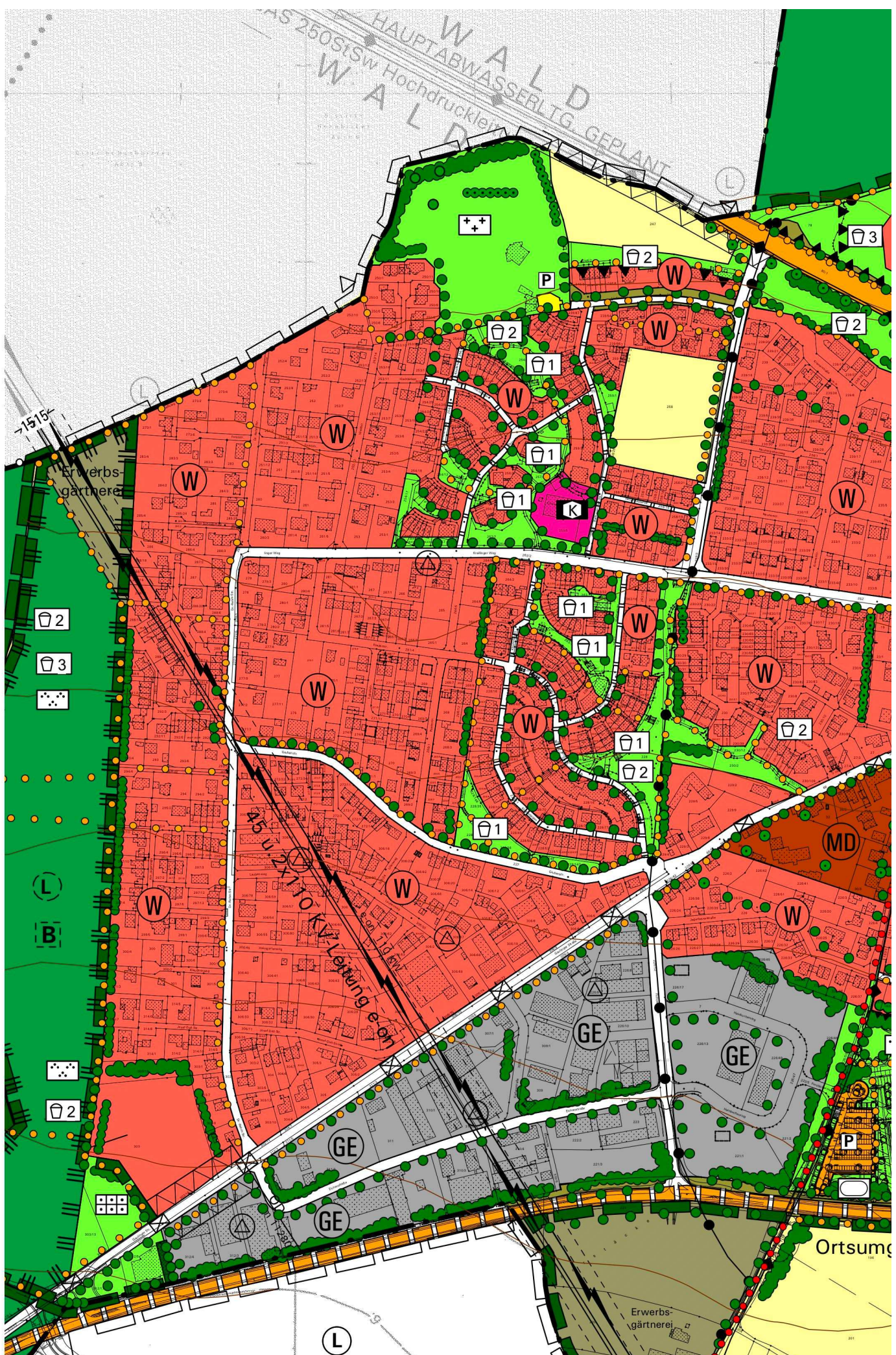


Gemeinde	<b>Neuried</b> Lkr. München
Bebauungsplan	Östlich der Rosenstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
	Az.: 610-41/2-60      Bearb.: Win/Fr/Na
Plandatum	09.03.2010 20.07.2010 01.03.2011 17.05.2011

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

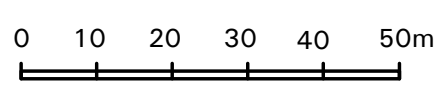


Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried

M 1 : 5.000



NORDEN



M = 1 : 1000

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

17.05.2011

NER260\_VE.vwx

## A Festsetzungen

1  Geltungsbereich des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs Festsetzungen und Hinweise vorheriger verbindlicher Bauleitpläne.

2 Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 240** höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung als Grundfläche in qm, z. B. 240 qm innerhalb eines Grundstücks

3.2 Darüber hinaus sind Überschreitungen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50%, bei Unterbauungen durch Tiefgaragen bis zu 100% zulässig.

3.3 **GF 480** höchstzulässiges Maß der Geschossfläche, z. B. 480 qm innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche

3.4 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist ganz mitzurechnen. Das Vollgeschoss wird definiert gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung.




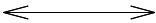
Zur Verbesserung des Wärmeschutzes darf nur bei den Bestandsgebäuden der Hausgruppen gegen Nachweis der Verwendung zusätzlichen Dämm-Materials an den Außenwänden das Maß der baulichen Nutzung um bis zu 0,2 qm je Meter laufender Fassadenlänge bei der Berechnung der zulässigen GR und entsprechend bei der Berechnung der zulässigen GF überschritten werden.

PKW-Garagen und Tiefgaragenrampen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

4 Bauweise

4.1  Baugrenze

Bei den Bestandsgebäuden der Hausgruppen ist gegen Nachweis eine Überschreitung der Baugrenzen für die Aufbringung zusätzlichen Wärmeschutzes an den bestehenden Außenwänden bis zu 0,2 m zulässig.


- 4.2  Untergliederung der Bauräume hinsichtlich des Maßes der Nutzung
- 4.3 Unbeschadet der Lage der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 4.4 Wand- und Firsthöhen
- 4.4.1 Die höchstzulässige Wandhöhe (einschließlich Wärmedämmung) ist bei den Flurst. Nrn. 286/7, -/8 und -/9 begrenzt auf 7,60 m, bei den übrigen Grundstücken des Baulandes auf 6,80 m. Sie bemisst sich vom Mittelwert der OK an dem nächstgelegenen angrenzenden öffentlichen Gehweg als unterem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie von Außenfläche Wand und Oberfläche Dachhaut.
- 4.4.2 Die höchstzulässige Firsthöhe (einschließlich Wärmedämmung) ist bei den Flurst. Nrn. 286/7, -/8 und -/9 begrenzt auf 10,30 m, bei den übrigen Grundstücken des Baulands auf 8,90 m. Sie bemisst sich von der OK der Höhe des Randes der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwege Ettaler-, Rosen-, Grubenstraße) bis zur OK der Verschneidungslinie der beiden Dachflächen.
- 4.4.3 Ein Kniestock ist oberhalb des 2. Vollgeschosses auf 0,3 m Höhe beschränkt. Er wird bemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandlage. Bei den Gebäuden auf Flur Nr. 286/7, -/8 und -/9 (Bauweise mit versetzten Stockwerken) ist der Kniestock nur am nördlichen Dachrand (straßenseitig) festgesetzt.
- 4.5 Zahl der Vollgeschosse
- II Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse
- 4.6  nur Hausgruppen zulässig
-  Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Geschlossene Wandflächen sind mit Verputz oder Holzverschalung auszubilden.
- 5.2 Dächer von Hauptgebäuden sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern nur als Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20°-29° auszubilden. Bei Einzelhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-29° sowie Zeltdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-25° zulässig. Als Eindeckung sind nur rote bis rotbraune, braune, anthrazitfarbene und graue Dachplatten oder Ziegel zulässig.
- 5.3  Hauptfirstrichtung
- 5.4 Die Dachneigung ist auf 20°-29° beschränkt. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.
- 5.5 Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind allgemein zulässig. Kollektorflächen auf Dächern sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.


- 6 Garagen und Nebenanlagen
- 6.1 Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagen- oder Tiefgaragenplatz nachzuweisen. Für Wohnungen über 130 qm ist ein zweiter Garagen- oder Tiefgaragenplatz nachzuweisen. Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5 m tiefer und uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.
- 6.2 Ga Fläche für Garagen
- GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- 6.3 Die Gemeinschaftsgaragen sind folgenden Grundstücken zugeordnet:  
GGa (1): 268, 268/11 und 268/12  
GGa (2): 268/2, 268/5 und 268/6  
GGa (3): 228/2, 228/6 und 228/7
- 6.4 Garagen sind nur zulässig innerhalb der Baugrenzen oder der dafür festgesetzten Bauräume gemäß Festsetzung A.6.2
- 6.5 Tiefgaragen mit ihren Rampen sind allgemein zulässig bei jeweiligem Verzicht auf oberirdische Garagen. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Sie dürfen nicht entlang der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden
- 6.6 Stellplätze müssen mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt angeordnet werden.
- 6.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.  
  
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung privater Grundstücke dienen, sind auf privatem Bauland, z. B. integriert in Einfriedungen unterzubringen.
- 6.8 Garagen und Nebenanlagen sind gestalterisch mit den Hauptgebäuden abzustimmen. Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 7 Grünordnung und Freiflächengestaltung
- 7.1 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.2 Für Neupflanzungen zulässig sind heimische Laubbäume wie Birke, Buche, Eiche, Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme. Es ist je angefangene 200 qm Grundstücksgröße mindestens ein festgesetzter Baum zu pflanzen.
- 7.3 Überdeckungen von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m Mutterboden zu überschütten und zu begrünen.
- 7.4 Befestigte Flächen, z. B. Zufahrten, Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden (z. B. wassergebundene Kiesdecke, Rasensteine oder trocken verlegtes Pflaster). Verbundsteine mit Pressfugen sind unzulässig.

7.5 Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.

7.6 Aufschüttungen sind nur für Terrassen bis zu 0,3 m Höhe zulässig. Sie sind ohne Stützmauern zu den Grundstücksgrenzen mit flacher Böschung (unter 30°) auszugleichen.

## 8 Verkehrsflächen

8.1  Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

8.2  Ein- und Ausfahrt

## 9 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 6 m

## B Hinweise

### 1 Grundstücke

268/3

Flurstücksnummer, z. B. 268/3



Grundstücksgrenze vorhanden



vorhandenes Hauptgebäude



vorhandenes Nebengebäude

### 2 Wasserwirtschaft

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

Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß anerkannter Regeln der Technik (DIN 1986) zu erstellen.

Tiefgaragen sind grundsätzlich mit dichtem Boden auszuführen. Eine wasserdurchlässige Pflasterung des Tiefgaragenbodens ist tolerierbar, wenn sichergestellt ist, dass keine Lagerung bzw. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und dass der Tiefgaragenboden trocken gereinigt wird.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vorrangig breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolen-Versickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zum Garten gießen werden ausdrücklich empfohlen.

3 Energieversorgung

Die technische Ausstattung und Gestaltung von Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie wird ausdrücklich für zulässig erklärt.

4 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten sinnlich wahrnehmbare (organoleptische) Auffälligkeiten auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München unverzüglich zu informieren.

5 Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß § 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Maßstab: 1:1.000

Planfertiger: München, den .....  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neuried, den .....  
.....  
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)



## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 07.07.2009 gefasst und am 02.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 09.03.2010 hat in der Zeit vom 03.05.2010 bis 04.06.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 09.03.2010 hat in der Zeit vom 03.05.2010 bis 04.06.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 01.03.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.03.2011 hat in der Zeit vom 23.03.2011 bis 27.04.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bau- und Umweltausschuss am 01.03.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.03.2011 hat in der Zeit vom 23.03.2011 bis 27.04.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2011 wurde vom Gemeinderat am 31.05.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den 01.06.2011

(Siegel)

.....  
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 03.06.2011; 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 17.05.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den 06.06.2011

(Siegel)

.....  
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

