

Gemeinde **Neuried**
Lkr. München

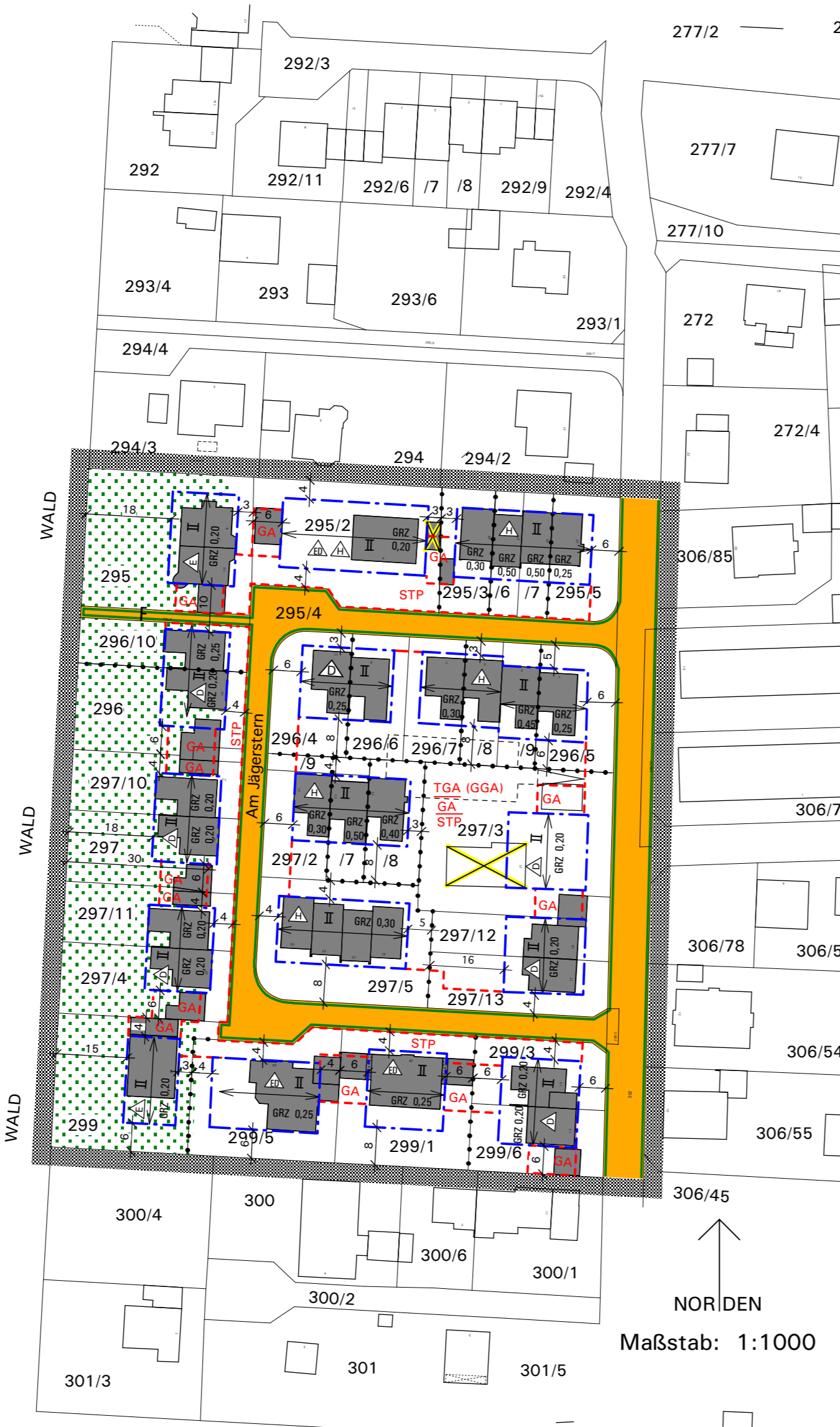
Bebauungsplan **Nr. 4**
„Jägerstern“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-4 Bearb.: Win/Hei/Na

Plandatum 30.09.2004
13.07.2004
07.06.2005
07.02.2006

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- 4.3 nur Einzelhaus zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhaus zulässig
- Hausgruppe zulässig
- 4.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 **Höhenlage der Gebäude**
- 5.1.1 Die OK Rohfußboden von Hauptgebäuden darf höchstens 0,3 m über OK der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.
- 5.1.2 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden ist begrenzt auf höchstens 6,5 m.
- 5.1.3 Nebengebäude, offene und geschlossene Garagen dürfen mit OK Rohfußboden höchstens 0,1 m über der OK des natürlichen Geländes angehoben werden. Ihre Wandhöhe ist auf 2,75 m begrenzt. Für Duplexgaragen sind 3,5 m Wandhöhe zulässig.
- 5.2 **Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden**
- 5.2.1 Fassaden sind verputzt oder mit Holzverschalung herzustellen.
- 5.2.2 Balkonbrüstungen sind auszuführen aus Holz mit senkrechten Brettern und offenen Fugen oder mit Stabgeländern aus Holz oder Stahl.
- 5.3 **Dächer**
- 5.3.1 Oberhalb des 1. Obergeschosses ist als Kniestock nur eine konstruktiv notwendige Pfette von höchstens 0,3 m (gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandlage) zulässig.
- 5.3.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First über dem Hauptbaukörper zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind nur mit Pultdach anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.
- 5.3.3 **Hauptfirstrichtung**
- 5.3.4 Für Garagen und Nebengebäude sind zulässig Sattel-, Pult- und Flachdächer.
- 5.3.5 Geneigte Dächer sind als ortsübliche Konstruktion mit sichtbaren Sparren und aufliegender Schalung an Traufe und Ortgang auszuführen.

- 6.3 Garagen und Zufahrten zu Tiefgaragen sind in mindestens 6 m Entfernung zu öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Eine Einfriedung von Garagenzufahrten bis 6 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie ist nicht zulässig.
- 6.4 Die mit TGA (GGA) gekennzeichnete Tiefgarage ist als Gemeinschaftsanlage den folgenden Grundstücken zugeordnet: 296/4 bis -/9, 297/2, -/5, -/7, -/8 und /9
- 7 **Grünordnung**
- 7.1 Baulich nicht genutzte und unbefestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 7.2 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 7.3 Terrassen, Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 8 **Einfriedungen**
- 8.1 Straßenseitig sind Zäune nur bis 1 m Höhe mit senkrechten Latten, Staketen oder als Jägerzäune und ohne Sockel zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Gitter- und Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig, ohne Sockel und mit Durchschlupf für Kleintiere von 10 cm.
- 9 **Verkehrsfläche**
- 9.1 öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- 10 **Vermaßung**
- Maßzahl in Metern, z. B. 10 m
- B **Hinweise**
- 1 **Grundstück**
- 299 **Flur Nr., z. B. 299**
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- abzubrechende Gebäude

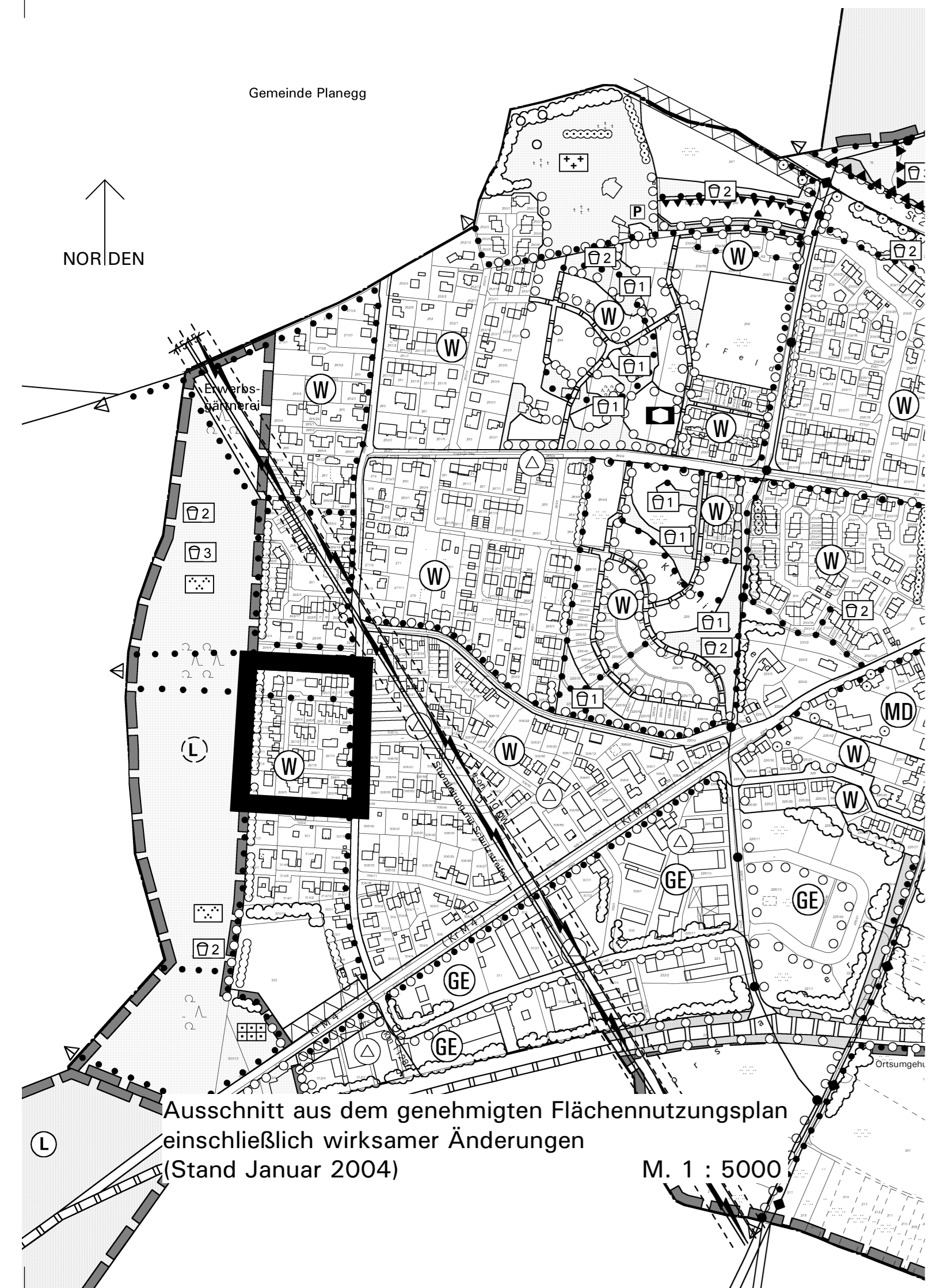
- 7 Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.
- 8 Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 46 und 51 der BayBO hingewiesen.
- 9 Ein Verzicht auf Einfriedungen, auch im Vorgartenbereich, ist zulässig.
- Kartengrundlage: Digitale Kartengrundlage der Gemeinde Neuried gemäß Blattschnitt: SW.3.4.6 © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den
- (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Neuried, den
- (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

- A **Festsetzungen**
- 1 **Geltungsbereich**
- Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle vorausgehenden Baulinien- und Bebauungspläne.
- 2 **Art der Nutzung**
- 2.1 Das Bauland wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird folgendermaßen festgesetzt:
Höchstens zulässig sind
Einzelhaus: zwei Wohnungen
Doppelhaushälfte: eine Wohnung
Reihenhaus: eine Wohnung
- 2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gartenhäuschen, Schuppen etc. sind bis zu 6 qm je Wohngebäude zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO z. B. Schaltkästen und technische Anlagen, welche den privaten Nutzern dienen, sind nur auf den privaten Grundstücken zulässig.
Mobilfunk-Sendeanlagen sind als gewerbliche Nutzung, auch als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, ausgeschlossen.
- 3 **Maß der Nutzung**
- 3.1 **GRZ 0,2** Höchstzulässiges Maß der baulichen Grundflächenzahl, gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, z. B. GRZ 02. Bei der Teilung von Grundstücken darf das Höchstmaß baulicher Nutzung nicht überschritten werden.
- 3.2 Überschreitungen der höchstzulässigen baulichen Grundflächenzahl sind nur zulässig durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
- 3.3 Abgrenzung von Festsetzungen des Maßes der Nutzung.
- 4 **Bauweise**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- 5.3.6 Die höchstzulässige Dachneigung wird folgendermaßen begrenzt:
Hauptgebäude 20°-30°
Garagen und Nebengebäude bis 20°
Bestehende Hauptgebäude mit „E+Dach“ und davon abweichenden Dachneigungen dürfen im Rahmen der Baugrenzen und der sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans unter Beibehaltung dieser Dachneigungen profilig gleich umgebaut/ erweitert werden. Dies betrifft jedoch nicht Aufstockungen.
- 5.3.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.3.8 Dachaufbauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Als Ausnahme ist zur Belichtung von Aufenthaltsräumen an den Nord- oder Ostseiten der Gebäude jeweils ein Zerschiebel zulässig bis zu einer Breite von 3,0 m.
Bei bestehenden Dachneigungen über 35° sind darüber hinaus auf der jeweils anderen Dachfläche 2 Gauben bis zu einer Breite von jeweils 1,5 m zulässig.
Dachaufbauten sind ohne Dachüberstände mit Verblechung auszubilden.
Zwerchgiebel und Gauben müssen mit ihrem First mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptgebäudes angeordnet werden.
Zwerchgiebel müssen ohne Vor- oder Rücksprung flächig aus der Hauptfassade mit Unterbrechung der Traufe des Hauptgebäudes gestaltet werden.
- 5.3.9 Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunem Farbton zulässig. Untergeordnete Bereiche der Dächer, Vordächer, Erkerbedachungen und dergleichen können verblecht werden.
- 5.3.10 Solarkollektoren sind auf Dächern allgemein (auch über 9 qm) zulässig. Sie sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.
- 5.3.11 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung zu erstellen.
- 6 **Stellplätze und Garagen**
- 6.1 Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagen- oder Tiefgaragenplatz, für Wohnungen über 130 qm Wohnfläche zusätzlich hierzu ein zweiter Stellplatz nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 6 m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.
- 6.2 Garagen sind gemäß Art. 63 BayBO allgemein zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen.
- 6.2.1 Fläche für offene Stellplätze ohne Überdachung
- 6.2.2 Fläche für Garagen und Stellplätze
- 6.2.3 Fläche für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

- 2 **Belange der Forstwirtschaft**
- Sicherheitsstreifen zum Waldrand
Innerhalb des Sicherheitsstreifens sind Gebäude für den Aufenthalt von Menschen konstruktiv derart auszubilden, dass bei stürzenden Bäumen die Bewohner gesundheitlich nicht zu Schaden kommen.
- 3 **Belange der Wasserwirtschaft**
- 3.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Neuried angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
- 3.2 Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser ergibt sich entweder gemäß Art. 33 BayWG entsprechend den Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung vom 01.02.2000 und den zugehörigen technischen Regeln oder unterliegt einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art. 17 BayWG (ATV Arbeitsblätter A 138 sowie M 153).
- 3.3 Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen zur Beregnung von Gartenflächen werden empfohlen.
Unterirdische Versickerungsanlagen dürfen nur in zu begründeten Ausnahmefällen neu erstellt werden.
- 3.4 Nach Kenntnis der Gemeinde Neuried ist im Baugebiet mit Grundwasserstand unter Kellersohle (7 m bis 8 m unter OK Gelände) zu rechnen.
Um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Grundwassers durch anfallende Wasser zu verhindern, ist der Boden der Tiefgarage dicht auszuführen, wenn bereits einer der folgenden Punkte zutrifft:
 - Es werden Kfz in der Tiefgarage gewaschen.
 - Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.
 - Es sind automatische Löscheinrichtungen, z. B. Sprinkleranlagen vorhanden.
 - Der Garagenboden wird nassgereinigt.
- 4 Zu Gas- und Wasserleitungen ist beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- 5 Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen.
- 6 Für archäologische Funde besteht Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

- Verfahrensvermerke
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 30.09.2003 gefasst und am 06.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.07.2004 hat in der Zeit vom 10.01.2005 bis 11.02.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.07.2004 hat in der Zeit vom 10.01.2005 bis 11.02.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 07.06.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.06.2005 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Bau- und Umweltausschuss am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Neuried, den
- (Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)
- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Neuried, den
- (Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan einschließlich wirksamer Änderungen (Stand Januar 2004)

M. 1 : 5000