

Planbezeichnung: GEMEINDE NEURIED
 Bebauungsplan Nr. 7b für das Gebiet
 WESTLICH DER DR.-REHM-STRASSE
 TEILBEREICH MITTE
 umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 277/3 und /5,
 287, 287/1 und /2, 288, 288/1 und /2, 289, 291,
 291/1, 292, 292/1, /3 und /4, 293, 293/1 bis /5,
 294, 294/1 bis /4
 sowie Teilflächen aus Fl.Nrn. 227, 277/8, 278/1
 und 302

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
 Dipl. Ing.
 Regierungsbaumeister
 Büro für
 Ortsentwicklungs
 und Bauleitplanung
 Maria-Eich-Strasse 6
 8000 München 60
 Tel (089) 83478 80

bearbeitet bis zur Planfassung 16. 1. 1979 vom
 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
 Körperschaft des Öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle - Uhlandstraße 2, 8000 München 2

gefertigt am: 15. 7. 1975
 geändert am: 28. 10. 1975
 geändert am: 21. 6. 1977
 geändert am: 16. 1. 1979
 geändert am: 29. 6. 1982
 geändert am: 3. 8. 1982
 geändert am: 26. 10. 1982
 geändert am: 19. 4. 1983
 geändert am: 4. 10. 1983
 geändert am: 28. 2. 1984

Die Gemeinde NEURIED
 erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bun-
 desbaugesetzes - BBauG -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -
 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen
 Bebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 6 Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Bauelemente
 - Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.d) und e) eingeschränkt, allgemein zulässig.
 - G 1 Gemeinschaftsfläche, zugeordnet den auf Fl.Nr. 288 neu gebildeten Baugrundstücken 2 bis 14
G 2 Gemeinschaftsfläche, zugeordnet den auf Fl.Nrn. 288 und 291 neu gebildeten Baugrundstücken 14 bis 17 und 19 bis 21
- Maß der baulichen Nutzung**
 - höchstzulässig ein Vollgeschosß mit Kniststöcken in einer konstruktiven Höhe von max. 0,30 m
 - I+D höchstzulässig zwei Vollgeschosse. Das zweite Vollgeschosß ist nur als Dachgeschosß mit einer Kniststockhöhe von max. 1,20 m zulässig
 - II höchstzulässig zwei Vollgeschosse. Kniststücke über dem zweiten Vollgeschosß sind nur in einer konstruktiven Höhe von max. 0,30 m zulässig

Die Kniststockhöhen sind über Oberkante Geschosßrohdecke bis zur Sparrenunterkante an der Außenwandfläche zu messen.

 - 160 höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 160 m²
Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächen insbesondere bei gelinderter Grundstücksauflage sind grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung gleichermaßen zulässig.
 - Baugrenze
Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
- Bauliche Gestaltung**
 - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehwegs, darf einseitig 0,30 m nicht überschreiten.
Lichtgräben und Abgrabungen von mehr als 0,30 m an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig.
Aufschüttungen über 0,30 m sind unzulässig.
 - Für alle Hauptgebäude und für Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 27 bis 35° zulässig. Profiligleiche Verlängerungen bestehender Gebäude sind als Ausnahme zulässig. Für untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile, die an Wände von zweigeschossigen Baukörpern angesetzt sind, ist Pultdach gleicher Neigung zulässig.
Auf den neuangelegten Grundstücken 7 bis 9 ist die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante (Traufhöhe) an der Straßenseite der Grenze des zweigeschossigen Baukörpers bei 27° Dachneigung auf höchstens 567,30 m über NN, d.h. ca. 5,80 m über natürlichen Gelände begrenzt. Hinter dieser Linie zurückliegende Traufen dürfen nicht höher sein, als es die fiktive Dachprofilinie mit 27° Neigung erlaubt. Die Zulässigkeit von Dachneigungen mit mehr als 27° bei niedrigerer oder von der Grenzlinie abgerückter Traufe kann auf diesen Grundstücken nur durch Einzelprüfung anhand von Ausschwingbildern durch die Genehmigungsbehörde bestimmt werden. Im Bereich der Freileitungen sind Dachaufbauten jeder Art nur insoweit zulässig, als es die Vorschriften der DIN 4102 und der VDI 02 10 erlauben (Einzelprüfung anhand von Ausschwingbildern).
Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.
← → vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
Traufe und Ortsgang sind in ortsüblicher Holzbaubauweise auszuführen. Für die Dachdeckung sind ziegelrote bis dunkelbraune Pfannen zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer- oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.
Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 m², ab 32° Dachneigung 0,60 m² je Fenster zulässig.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und nur als stehende Gauben bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortsgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppeltauben ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen.

- Öffentliche Verkehrsfläche**
 - Fahrbahn
 - gemischt genutzte Fläche
 - Gelweg
 - befahrbarer Wohnweg im Sinne der RAST-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Ortsstraße gemäß Art. 46 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)
Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster handartig quer zur Fahrt-/Laufrichtung und an platzartigen Ausweitungen und Parkbuchten zu gliedern sowie durch je eine Reihe trocken versetzter Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen.

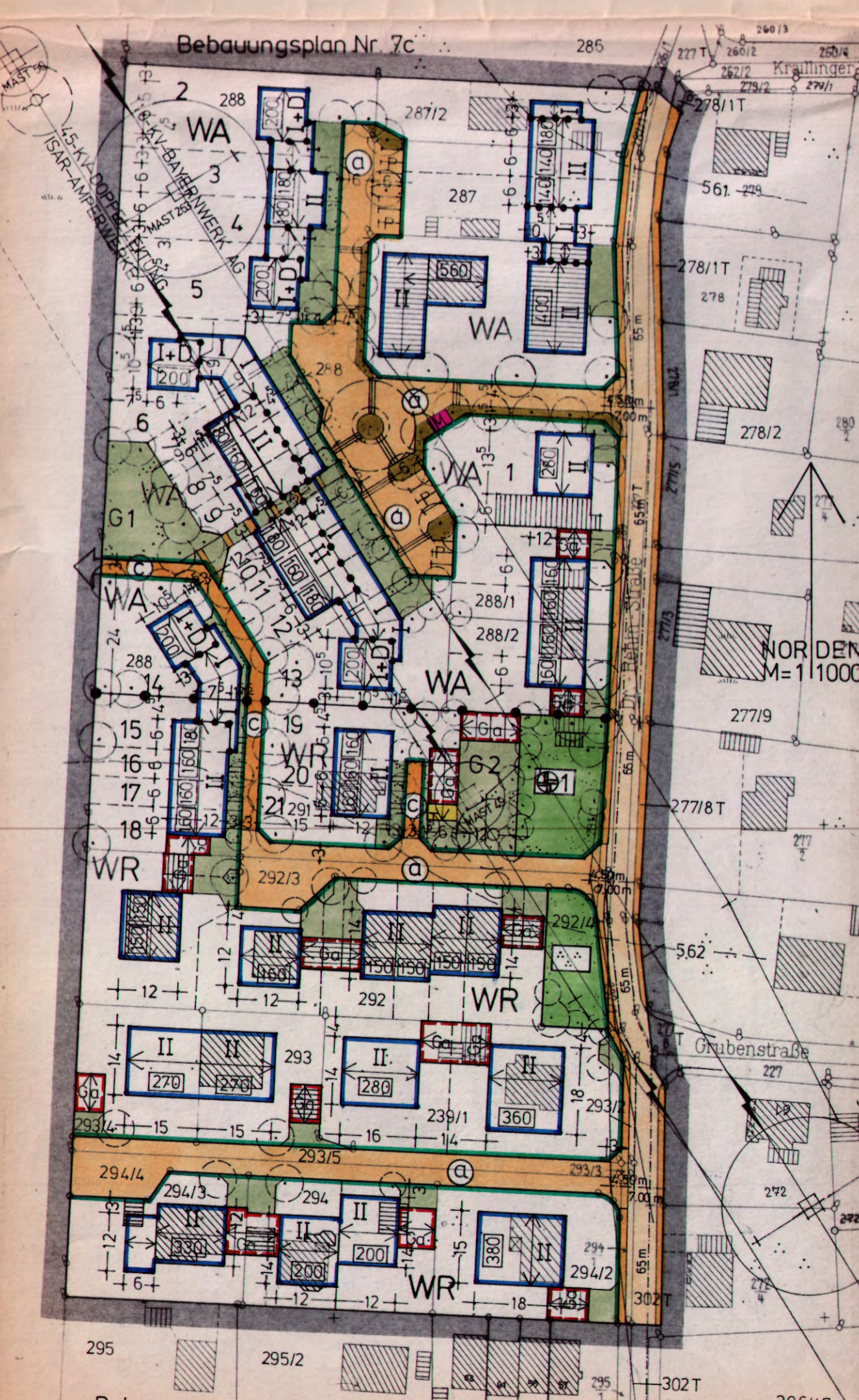
- Private Verkehrsfläche**
 - Fläche für Garage
Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (5.a) bis c) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.
 - Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschoßfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie im Erdgeschoß des Hauptgebäudes liegt.
 - Auf Grundstücken, die mit bis zu 240 m² Geschoßfläche bebaut sind, sind mindestens ein Garagenplatz und mit mehr als 240 m² Geschoßfläche zwei Garagenplätze, jedoch mindestens einem je Wohninheit, im Bauantrag nachzuweisen.
 - Offene, uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzustimmen.
 - mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
 - offener Durchgang
Die Fläche des offenen Durchgangs wird nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.
- Immissionsschutz**
Im Allgemeinen Wohngebiet ist für gewerblich genutzte Räume mit Ausnahme von Büros und Arztpraxen im Rahmen des Bauvollzugs jeweils ein Schallschutznachweis vorzulegen.

- Grünordnung**
 - Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 3 bis 6jährige
Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LMBL Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976)
Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nichts anderes erfordert, als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - offene private bzw. Gemeinschaftsfläche (befestigt und unbefestigt)
Die unbefestigten Bereiche der Gemeinschaftsflächen sind als Rasenflächen oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Uneingefriedete Vorgärten sind als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen. Ein 1,00 m breiter Streifen entlang der Hauswand kann ohne jede Einschränkung in Beeten oder mit Sträuchern bepflanzt werden.
 - Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangenen 200 m² der nicht befestigten Gartenfläche ein großkroniger bzw. 2 Kleinkronige Bäume der in 9.d) festgesetzten Art kommt. Vorhandene und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
 - großkronige Bäume zu pflanzen
kleinkronige Bäume zu pflanzen
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.
Zulässig sind Arten des Vegetationsgebiets Labkraut-/Eichen-/Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) sowie alle Obstbäume
z.B. Quercus pedunculata
Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Tilia cordata
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Acer campestre
Sorbus aucuparia
Betula verrucosa
Stieleiche
Buche
Hainbuche
Winterlinde
Esche
Vogelkirsche
Feldahorn
Eberesche
Weißbirke
 - Bepflanzungen im Bereich der Freileitungen haben durch ausreichende Abstände und Höhenbegrenzung den Sicherheitsbestimmungen Rechnung zu tragen.
 - In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

- Versorgungsanlage**
Trafostation
Freileitung der IAW mit neuen, um 6,50 m erhöhten Masten (Nr. 49 und 50) und Bauverbotszone
- Vermessung**
Maßzahl in Metern; z.B. 12 m
Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.
- HINWEISE**
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 13 Nummerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke auf Fl.Nrn. 288 und 291; z.B. 13
 - 287 Flurstücksnummer; z.B. 287
 - bestehendes Hauptgebäude
 - bestehendes Nebengebäude
 - Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 562 m über NN
 - bestehende Freileitung mit Mast, Bauverbots- (Kreis um Maststutze) und Baubeschränkungszone; 45-kV-Doppelleitung der Isar-Amperwerke/110-kV-Leitung der Bayernwerk AG. Die Masten 49 und 50 der IAW werden ersetzt

Bei Bauvorhaben innerhalb einer Zone von 40 m Radius um Mitte des 110-kV-Leitungsmastes 263 sind Zäune aus Holz oder in anderer nichtleitender Ausführung zu erstellen. Wasserleitungen sind in nichtleitenden Kunststoffrohren in die Gebäude einzuführen. Von Versorgungsunternehmen ist zu prüfen, welche weiteren Schutzmaßnahmen bei Gebäuden zur Vermeidung von Gefährdungsspannungen erforderlich sind und ob eine Änderung der Masterrundanlagen notwendig ist. Die Baupläne sind gleichzeitig vorzulegen.
In der Baubeschränkungszone dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn die in der VDE-Vorschrift geforderten Mindestabstände zwischen den ungünstigsten gelegenen Gebäudeteilen und den Leiterseilen eingehalten werden und die Bedachung "hart" nach DIN 4102 ausgeführt wird. Von Versorgungsunternehmen ist anhand genauer Baupläne zu überprüfen, ob die beantragten Bauvorhaben diesen Vorschriften entsprechen.
Am Westrand der Grundstücke 3 und 4 sollte die Einfriedung am Zufahrtsbereich zum Mast 263 durch herausnehmbare Zaunfelder gebildet werden.

Neuried, den ... München, den ...
 (1. Bürgermeister) (Entwurfsverfasser)



Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 19. 4. 1983 wurde mit Begründung in der Fassung vom ... 19. 4. 1983.. gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom ... 27. 5. bis ... 28. 6. 1983.. öffentlich ausgelegt.
Neuried, den ... 28. 6. 1983..
(1. Bürgermeister)
- Der Gemeinderat ... Neuried ... hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom ... 28. 2. 1984.. gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
Neuried, den ... 28. 2. 1984..
(1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt ... München ... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... 11. 5. 1984.. Nr. 76/76 - Bz 7/77... gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Neuried, den ... 11. 5. 1984..
(1. Bürgermeister)
- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ... 22. 5. 1984.. ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Neuried bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.
Neuried, den ... 22. 5. 1984..
(1. Bürgermeister)

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
 des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
 vom 11. 5. 84 Nr. W 76/76 - Bz 7/77
 Landratsamt München
 i. A.
 Beckerbauer

