

Gemeinde Neuried
 - Baubauplan Nr. 9
 - 6. Änderung
 - Fassungsdatum 23.07.2013

Neuried
 Lkr. München

Baubauplan
 6. Teiländerung des Baubauplans Nr. 9 – Ortsmitte – für die Fl. Nrn. 11, 11/1, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 7/4, 12/14 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 12/11
 Vereinfachte Änderung

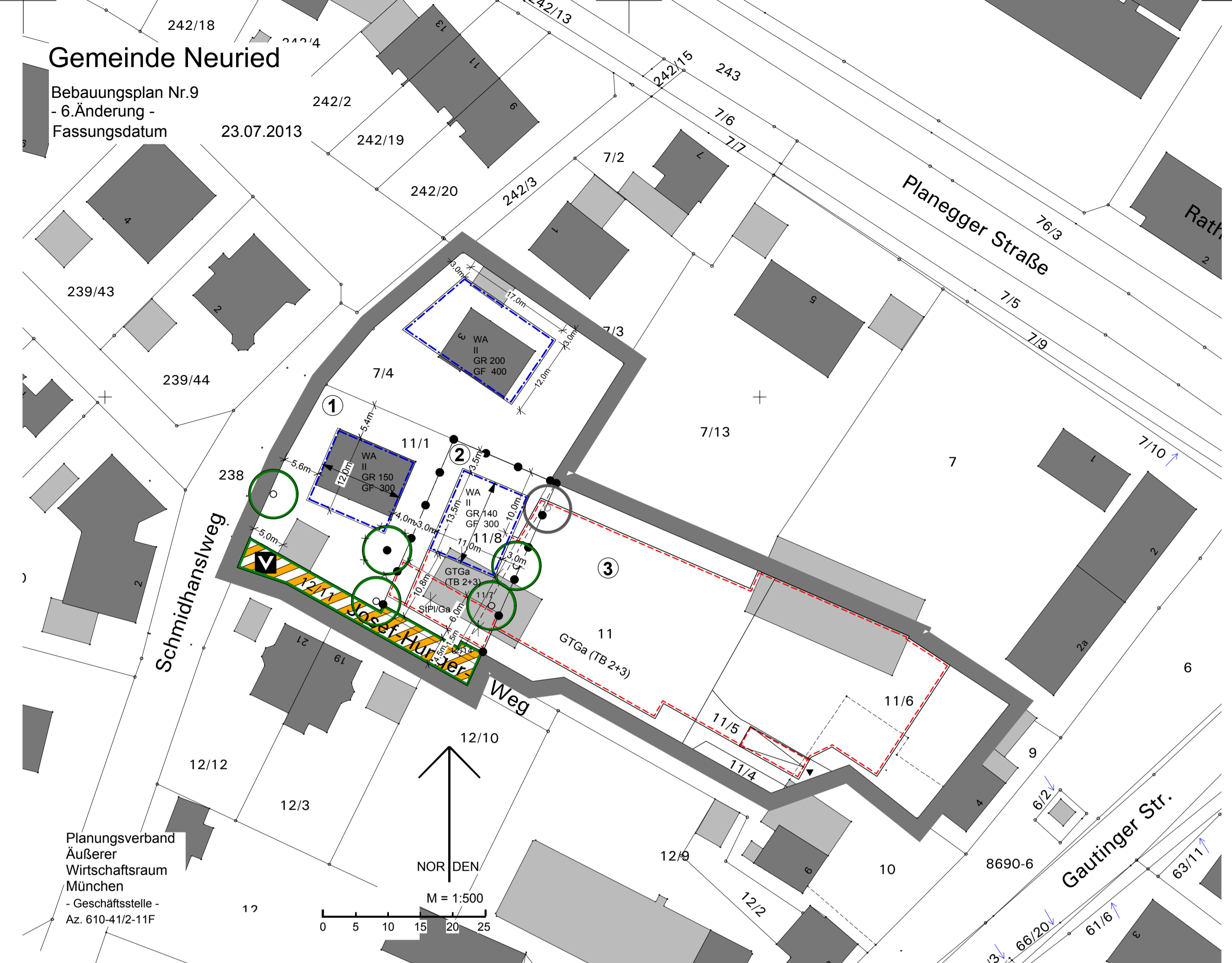
Planfertiger
 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
 Az.: 610-41/2-11F Bearb.: OP/FR

Plandatum
 13.11.2012 (Entwurf)
 05.03.2013 (Entwurf)
 18.06.2013 (Entwurf)
 23.07.2013 (Endfassung)

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

Satzung.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
 - Geschäftsstelle -
 Az. 610-41/2-11F



- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Die nachfolgend genannten untergeordneten Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,0 m überschreiten: Vordächer, Erker, Balkone und Pergolen. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze darf hierdurch jedoch nicht unterschritten werden. In der Breite sind die Überschreitungen auf zusammen max. 1/3 der Fassadenlänge begrenzt.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, gemessen von natürlichen Gelände bzw. von der gemäß Art. 68, Absatz 6 BayBO festgelegten Höhenlage, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- 5.2 Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Unterkante Dachkonstruktion (Sparren) zur Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahnrand darf folgende Abmessungen nicht überschreiten:
 - bei Erdgeschossigen Bauten 3,5 m
 - bei zweigeschossigen Bauten 6,5 m
- Soweit für eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses größere Raumhöhen erforderlich sind, ist eine Überschreitung der Wandhöhe um 0,5 m zulässig.
- Bei Vordächern darf die Durchgangshöhe, senkrecht gemessen vom tiefsten Punkt der Konstruktion zur Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, höchstens 3,50 m betragen.
- Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die gemäß Festsetzung A 5.15 zulässigen Zwerchgiebel bis zu einer maximalen Wandhöhe von 9,25 m überschritten werden.
- 5.3 Ein Kniestock ist über dem zweiten Vollgeschoss nur in konstruktiver Höhe von 0,3 m über Oberkante Geschosshöhe zulässig.
- 5.4 Hauptbaukörper sind entsprechend der Hauptflächennutzung als lang gestreckte Rechtecke auszubilden. Untergeordnete Anbauten und Vorbauten sind mit Pult- oder Satteldach anzuschließen. Auskragende Bauteile sind – mit Ausnahme des Dachüberstands – nicht umlaufend zulässig.
- 5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,3 m Tiefe bzw. Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, sind unzulässig.
- 5.6 Als Fassadenmaterial sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen und Holzverkleidungen in senkrechter Schälung oder Holzschindeln zulässig. Schalungen sind zu überdecken oder mit Deckleisten auszuführen. Schalungen sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in Brauntönen imprägniert zulässig.

- 5.15 Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.
- Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Zwerchgiebel und Dachgauben bei Dachneigungen über 35° zugelassen. Die Breite von Zwerchgiebeln darf 2,50 m, die von Dachgauben 1,5 m nicht überschreiten. Die Dachneigung von Zwerchgiebeln ist der Neigung des Hauptgebäudes anzuschließen, soweit nicht Flachdächer oder flach geneigte Fußböden (s 25) zur Anwendung kommen.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nur einzeln zulässig. Sie sind von den Giebelfassaden mindestens mit 3 m Abstand vorzusehen und untereinander mit 2 m Abstand anzuordnen. Es ist nur ein Zwerchgiebel je Gebäude zulässig.
- Zwerchgiebel und Gauben sind mit ihrem First mindestens 1 m unter dem First des Hauptgebäudes anzuordnen.
- Bei liegenden Dachflächenfenstern ist die Glasfläche auf 0,6 qm/Fenster begrenzt. Dachflächenfenster dürfen nur einreihig angeordnet werden.
- Es sind entweder nur Zwerchgiebel und Gauben oder liegende Dachflächenfenster zulässig.
- 5.16 Für die Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dachsteine oder rote Dachziegel in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen und parallel zu Wänden und Dächern angeordnet werden.
- 5.17 Die Dachkonstruktion ist mit sichtbaren Sparren- und Pfettenköpfen und oben aufliegender Schalung auszuführen.
- 5.18 Sonnenkollektoren sind an Gebäudefassaden und auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen und parallel zu Wänden und Dächern angeordnet werden.
- 5.19 Es ist nur eine Antenne auf dem Dach jedes Gebäudes zulässig.
- 5.20 Mülltonnenhäuschen dürfen nur als Rankgitterkonstruktionen oder mit verputzten glatten Außenflächen errichtet und mit hellen Farben gestrichen werden.
- Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
- 6 Stellplätze/ Garagen
- 6.1 Stellplatzschlüssel

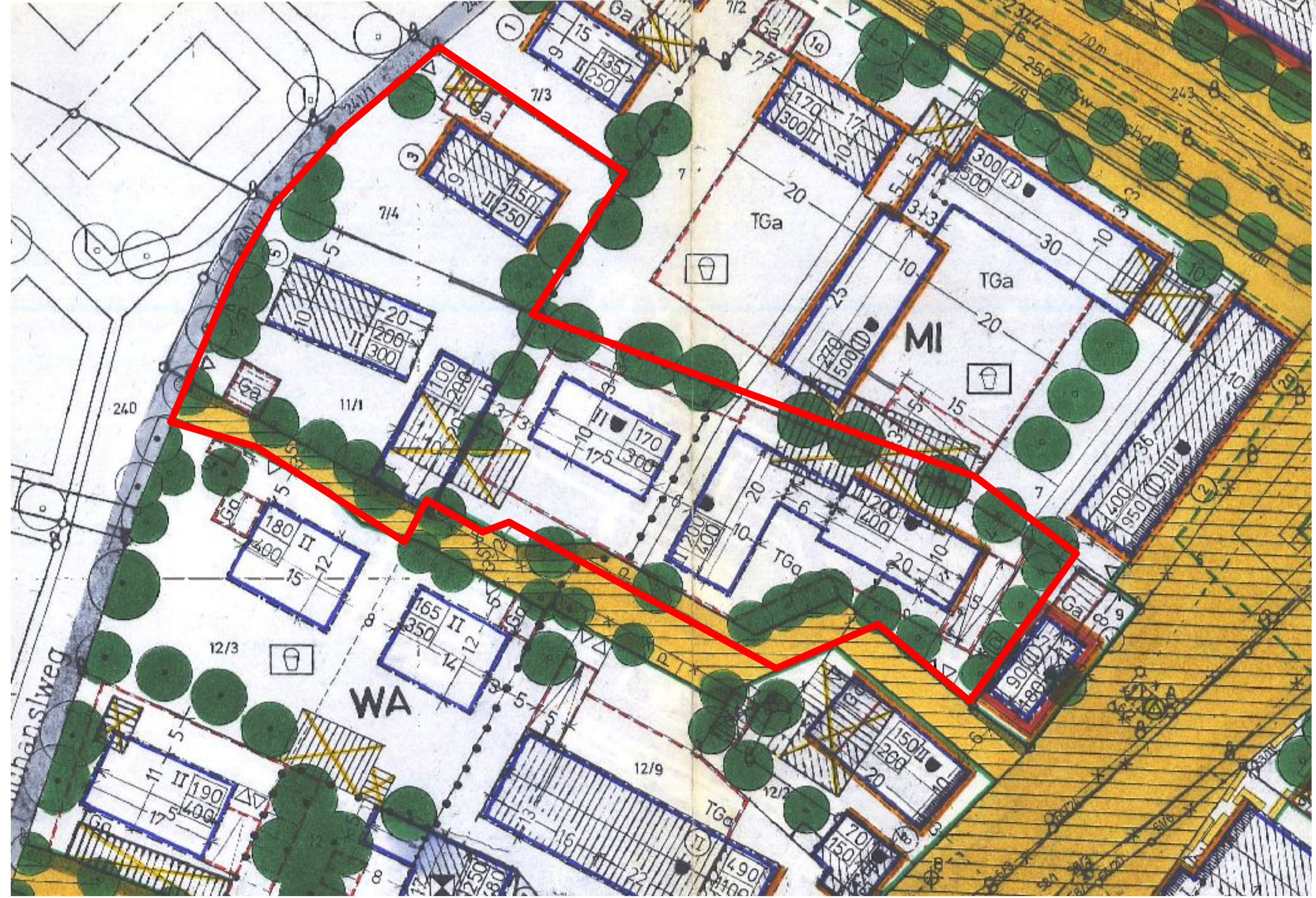
- 6.2 zu pflanzende Bäume
- Geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und ihrer räumlichen Anordnung zulässig.
- 6.3 Für Art und Größe der textlich oder zeichnerisch festgesetzten Bäume gilt: heimische Arten bzw. Pflanzen aus der Pflanzenliste unter Nr. B 5.5. Pflanzgröße: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe. Für Obstbäume ist keine Pflanzgröße festgesetzt.
- 6.4 Die nach den Festsetzungen dieses Baubauplans geplanten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
- 6.5 Für textlich oder zeichnerisch festgesetzte Bäume gilt:

In der Regel sind 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten vorzusehen. Hydranten sind außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Zulässige Arten:	Maßzahl in Metern, z. B. 3 m
Aesculus hippocastanum	– Rosskastanie
Aesculus carnea	– Rottblühende Kastanie
Quercus pedunculata	– Stieleiche
Fagus sylvatica	– Rotbuche
Carpinus betulus	– Hainbuche
Acer campestre	– Feldahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Acer saccharinum „Wieri“	– Silberahorn
Platanus acerifolia	– Platane
Tilia intermedia	– Linde
Tilia cordata	– Winterlinde
Ulmus carpinifolia	– Feldulme
Betula verrucosa	– Weißbirke
Alnus incana	– Grauerle
Populus nigra	– Schwarzpappel
Pinus tremula	– Espe
Pinus sylvestris	– Föhre
Larix decidua	– Lärche
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Robinia pseudoacacia	– Scheinakazie
Sorbus intermedia	– Vogelbeere
Sorbus aria	– Mehlbeere
Prunus avium	– Vogelkirsche
Prunus padus	– Traubenkirsche
Prunus yedoensis	– Weiße Blütenkirsche
Amelanchier canadensis	– Felsenbirne
Crataegus crus „Galli“	– Hahndorn
Crataegus oxya „Cantha“	– Roldorn

Sämtliche Obstbaumarten sind allgemein zulässig.

- 10 Behindertengerechter Zugang
- 6 Belange der Grünordnung, Artenschutz
- 6.1 Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen.
- 6.2 Öffentliche Bauten und private Versorgungseinrichtungen (wie Läden und dgl.), müssen behindertengerechte Zugänge haben.
- 6.3 Baumbestand auf Nachbargrundstücken (Hinweis) oder durch andere Satzungen festgesetzt (nachrichtlich)
- 6.4 Baumbestand, disponibel
- 6.5 Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)
- 6.5 Für textlich oder zeichnerisch festgesetzte Bäume gilt:



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
 - Dieser Baubauplan ersetzt innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 sowie der öffentlichen Verkehrsfläche den Baubauplan Nr. 9 vom 23.05.1995, rechtskräftig seit dem 04.07.1995, sowie die 6. Änderung dieses Baubauplans vom 10.01.2012, rechtskräftig seit dem 12.01.2012. Im Teilbereich 3 wird die genannte 5. Änderung dieses Baubauplans lediglich geändert. In diesem Teilbereich kommen ausschließlich die Festsetzungen Nr. A 6.2 und A 6.3 zur Anwendung.
 - Abgrenzung von Teilbereichen unterschiedlicher Nutzung mit Nummer des Teilbereichs (TB), z.B. TB 1
 - 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind nur auf privaten Grundstücken, nicht auf öffentlichem Grund zulässig.
 - 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei
 - 3.2 Zulässige Grundfläche
 - GR150 Zulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 150 qm.
 - Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche sind wegen der Bauteile in der Ortsmitte zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Obergrenze, welche einer GRZ von 0,8 entspricht.
 - 3.3 GF300 Höchstzulässige Geschosshöhe in Quadratmetern innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, z. B. 300 qm.
 - Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen, die gemäß Art. 45 BayBO als Aufenthaltsraum ausgebaut werden können, sind auf die höchstzulässige Geschosshöhe anzurechnen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.
 - Flächen von Garagen oder Stellplätzen in Vollgeschossen sind gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die höchstzulässige Geschosshöhe anzurechnen.

- 6.2 Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Grundstücksflächen errichtet werden.
- 6.3 Fläche für Gemeinschafts-Tiefgarage, mit Zuordnung zu Teilbereichen (TB), z.B. Zuordnung zu TB 2+3
- Die Oberkante der nicht überbauten Tiefgaragen muss mit der Rohdecke mindestens 0,8 m unter der Oberkante Erdgeschossrohfußboden der zugehörigen Hauptgebäude liegen.
- Rampen von Tiefgaragen sind entweder in Haupt- oder Nebengebäude einzugliedern oder als eingeschlossene Nebengebäude zu überdecken. Für die bauliche Gestaltung gelten sinngemäß die Festsetzungen unter A 5.4, d. h. hinsichtlich Dach- und Wandflächen ist die bauliche Gestaltung den zugehörigen Haupt- und Nebengebäuden anzupassen. Darüber hinaus ist auch Glas als Dachdeckungsmaterial zugelassen.
- Tiefgaragenrampen müssen so konstruiert werden, dass hochstrahlendes Fahrlicht ausfahrender Autos die gegenüberliegenden Anlieger nicht blendet.
- 6.4 In Teilbereich 2 dürfen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Grundstücksflächen errichtet werden.
- Fläche für Stellplätze und Garagen.
- Die Bodenbefestigung offener Stellplätze ist wasserdruchlässig auszuführen.
- 7 Einfriedungen
- 7.1 Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,3 m. Zulässig sind nur Zäune ohne Sockel aus senkrechten Holzlaten und hinterpflanztem Maschendraht. Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Mauern ausgebildet sind, mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 7.2 Als Ausnahme können Mauern im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeilern) zulässig sein. Mauern sind einheitlich aus glattem Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk mit Ziegel- oder Kupferabdeckung auszuführen.
- 8 Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
- 8.2 Straßenbegrenzungslinie
- 9 Grünordnung
- 9.1 Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m Erdreich zu überdecken, als befestigte Freifläche oder als Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer, z. B. 11/1
 - 2 private Zufahrt
 - 3 Belange der Bauwirtschaft
 - 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 unterliegt entweder einem Wasserrechtverfahren oder ergibt sich entsprechend den Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreivV) vom 01.10.2008 unter Berücksichtigung der zugehörigen technischen Regel (TRNGW) vom 17.12.2008.
 - 3.3 Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belagten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen zur Beregung von Gartenflächen werden empfohlen.
 - 3.4 Nach Kenntnis der Gemeinde Neuried ist im Baugbiet mit Grundwasserstand unter Kellersohle (7 m bis 8 m unter OK Gelände) zu rechnen.
 - 3.5 Der Boden von Tiefgaragen ist wasserdicht auszuführen.
 - 4 Zu Gas- und Wasserleitungen ist beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
 - 5 Belange des abwehrenden Brandschutzes

Für Sträucher gilt:

Zulässige Arten:	Für Sträucher gilt:
Rhamnus catharticus	– Kreuzdorn
Crataegus oxya „Cantha“	– Roldorn
Ulmus	– Weibdorn
Cornus sanguinea	– Hartfrießel
Cornus mas	– Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Amelanchier canadensis	– Felsenbirne
Ligustrum vulgare	– Liguster
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
Viburnum rhytidophyllum	– Immergrüner Schneeball
Viburnum opulus	– Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa	– Traubenholunder
Hippophae rhamnoides	– Sanddorn
Rosa canina	– Hundrose
Rosa multiflora	– Heckenrose
Sorbus aria	– Mehlbeere
Rubus fruticosus	– Brombeere
Symphoricarpos racemosus	– Schneebere
Rhamnus frangula	– Faulbaum
Euonymus europaeus	– Pfaffenhuhechen
Prunus spinosa	– Schlehdorn
Kolkwitzia amabilis	– Kolkwitzie
Spiraea	– Spierstrauch
Corylus avellana	– Haselnuss
Carpinus betulus	– Hainbuche
Acer campestre	– Feldahorn
Sainp purpurea	– Purpurweide
Salix caprea	– Salweide

Sämtliche Obststräucher sind zulässig.

Pflanzgröße: Mindestens 100-125 cm, 2x verpflanzt.

- Verfahrensvermerke**
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung der Baubauplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 22.05.2012 gefasst und am 04.07.2012 ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der von der Baubauplan-Änderung betroffenen Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Baubauplan-Änderung in der Fassung vom 13.11.2012 in der Zeit vom 22.11.2012 bis 21.12.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
 - Der von der Baubauplan-Änderung betroffenen Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Baubauplan-Änderung in der Fassung vom 05.03.2013 in der Zeit vom 03.06.2013 bis 17.06.2013 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
 - Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 BauGB).
 - Der von der Baubauplan-Änderung betroffenen Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Baubauplan-Änderung in der Fassung vom 18.06.2013 in der Zeit vom 27.06.2013 bis 10.07.2013 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
 - Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 BauGB).
 - Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Baubauplans in der Fassung vom 23.07.2013 wurde vom Gemeinderat am 30.07.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
 - Neuried, den 31.07.2013
 - (Siegel) gez. I. Weiß (Ise Weiß, Erste Bürgermeisterin)
 - Ausgefertigt
 - Neuried, den 02.08.2013
 - (Siegel) gez. I. Weiß (Ise Weiß, Erste Bürgermeisterin)
 - 2. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.08.2013 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Baubauplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bekanntmachung der Baubauplan-Änderung in der Fassung vom 23.07.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 - 8 Flächen mit Altlastenverdacht sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.
 - (Siegel) gez. I. Weiß (Ise Weiß, Erste Bürgermeisterin)
 - 9 Baugesuchen ist ein Freiflächenentwicklungsplan beizugeben.

Übersichtsplan:
 Ausschnitt Baubauplan Nr. 9 - Ortsmitte - M 1 : 500
 mit BP-Umgriff 6 Teiländerung