

Gemeinde **Neuried**  
Lkr. München

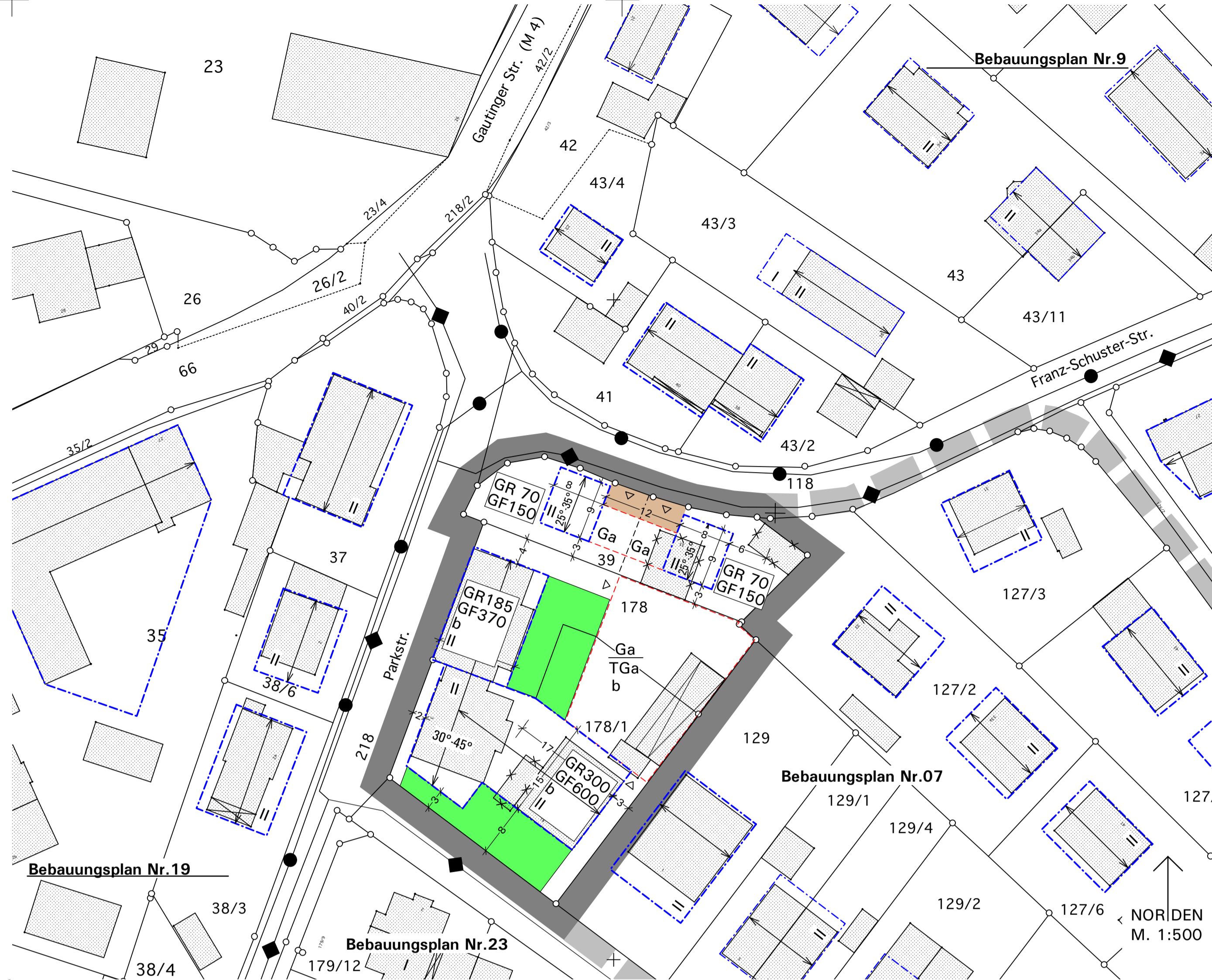
Bebauungsplan **2. Änderung des Bebauungsplans A 07 „Parkstraße – Nördlicher Bereich“**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-34 Bearb.: Win/Hei/Na

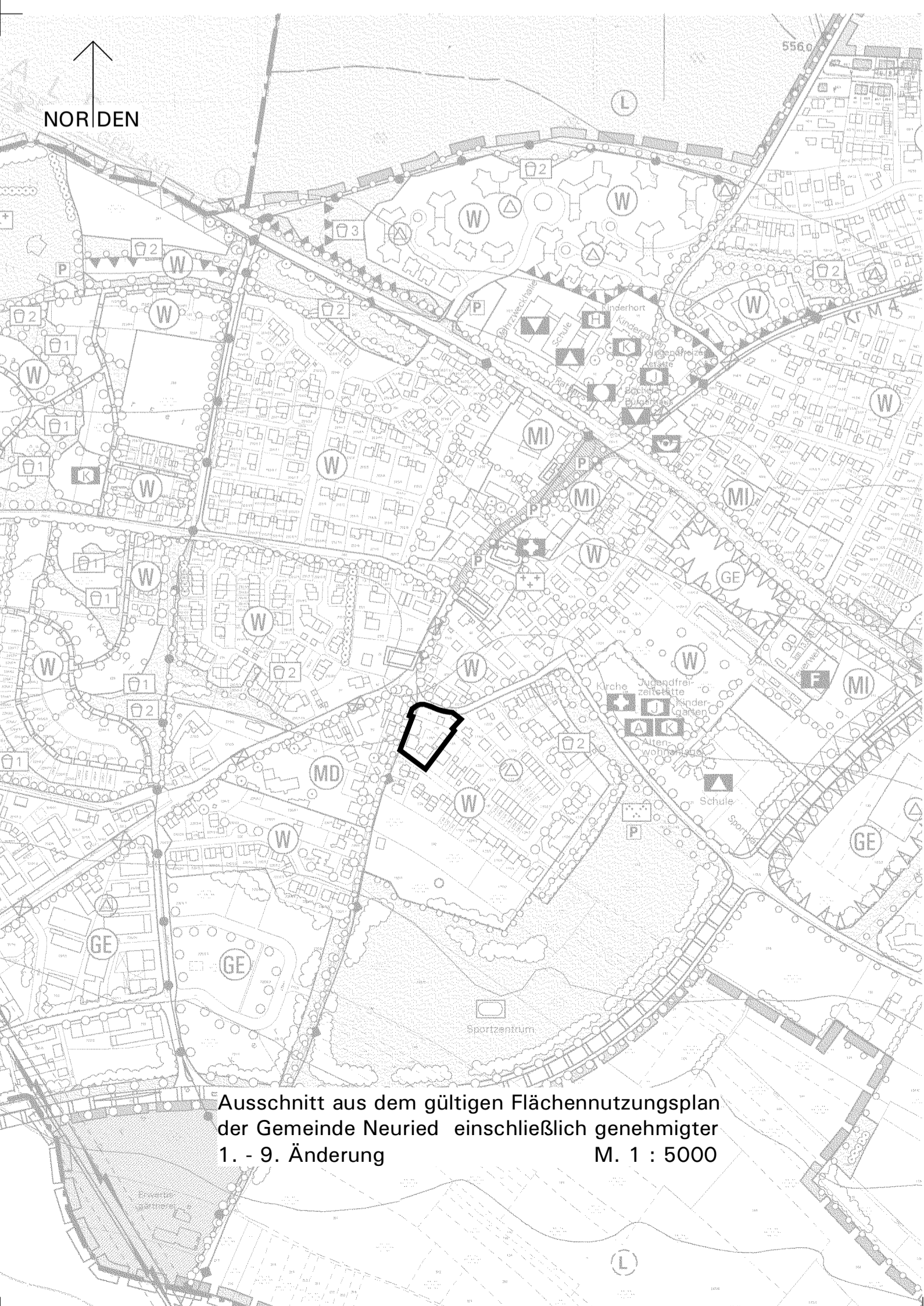
Plandatum **08.07.2003**  
**13.01.2004**  
**01.02.2005**

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.



- 5 Abzubrechendes Gebäude
  - 6 Grundstückszufahrt
  - 7 Bodendenkmäler und -funde unterliegen einer Meldepflicht gegenüber der Gemeinde und dem Landesamt für Denkmalpflege.
  - 8 **Belange der Wasserwirtschaft**  
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig breitflächig zu versickern. Rückhalteeinrichtungen zur Beregnung von Grünflächen werden begrüßt. Eine gezielte Versickerung durch Mulden, Rohre und Rigolen ist nachrangig. In einer Tiefgarage anfallendes Abwasser ist zu verdunsten oder der gemeindlichen Kanalisation zuzuleiten.
  - 9 **Belange des Immissionsschutzes**  
Im westlichen Bauraum auf Fl.Nr. 39 des Plangebietes ist aufgrund des einfallenden Verkehrslärms mit Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Wohngebiet (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1) zu rechnen.  
Die lärmbeaufschlagten Außenflächen von Räumen, insbesondere von Wohnungen (Art. 45 BayBO), müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß entsprechend Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 aufweisen. Für alle schutzbedürftigen Räume i.S. der Nummer 4.1 der DIN 4109 hat der Entwurfsverfasser in Abhängigkeit des maßgeblichen Lärmpegels das erforderliche Bauschalldämmmaß nach vorgegangener DIN Norm festzulegen.  
Wird vor notwendigen Fenstern der Schlafräume ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen. Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine hochschallabsorbierende Decken- und Brüstungsverkleidung ( $\alpha = 0,8$  bei 1 kHz) aufweisen. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudehaut nicht mindern.
  - 10 **Belange der Gas- und Wasserversorgung**
  - 10.1 **Bäume und Sträucher** müssen so gepflanzt werden, dass zu Erdgasleitungen und Wasseranschlüssen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird.
  - 10.2 Hauptgasleitung
  - 10.3 Hauptwasserleitung
- Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt; Maßstab 1:1.000; SW.III.4.8
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried einschließlich genehmigter 1. - 9. Änderung M. 1 : 5000

- A Festsetzungen**
1. **Geltungsbereich.**
    - 1.1 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans.
  2. **Art der Nutzung**
    - 2.1 Das Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO i.F.v. 1968) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  3. **Maß der Nutzung**
    - 3.1 **GR = 70** Höchstzulässige bauliche Grundfläche gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in qm, z. B. 70 qm. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer Höchstgrenze der GRZ von 0,8.
    - 3.2 **GF = 150** Höchstzulässige Geschossfläche in qm, z. B. 150 qm. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ist einschließlich ihrer Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
    - 3.3 **II** Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwei Vollgeschosse.
    - 3.4 Die Wandhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländehöhe ist mit max. 6,50m festgesetzt. Der Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 30cm über dem natürlichen oder baurechtlich festgesetzten Gelände liegen.
  4. **Bauweise**
    - 4.1 Baugrenze
    - 4.2 **b** Besondere Bauweise: einseitiger Grenzsanbau
  5. **Bauliche Gestaltung**
    - 5.1 Hauptfirstrichtung (Satteldächer)
    - 5.2 **25°-35°** Dachneigung für Hauptgebäude, z. B. 25°-35°
    - 5.3 Für Garagen und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer von 20° bis 30° zulässig.
    - 5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
    - 5.5 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben folgenden Anforderungen zu entsprechen: Lattenzaun mit einer Höhe von max. 1,20m über Gehweg-Oberkante mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts.

- Sichtschutzmatten sind unzulässig
- 5.6 Nicht einzufriedende Flächen (Garagenzufahrt)
  6. **Stellplätze**
    - 6.1 Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagen- oder Tiefgaragenplatz, für Wohnungen über 130 qm Wohnfläche zusätzlich hierzu ein zweiter Garagen- oder Tiefgaragenplatz nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.
    - 6.2 Fläche für Garagen
    - 6.3 Fläche für Garagen und/oder Tiefgarage
    - 6.4 Rampe für Tiefgarage zulässig. Die Rampe ist vollständig einzuhausen.
    - 6.5 Garagen sind zulässig innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Bauräume. Sie bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
    - 6.6 Die festgesetzte Garagen und/oder die Tiefgarage auf dem Flurstück 178 bzw. 178/1 dienen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen der Nutzer dieser Grundstücke als Gemeinschaftsgarage und/oder Gemeinschaftstiefgarage
  - 7 Maßzahl in Metern, z. B. 9 m
  - 8 **Grünordnung**
    - 8.1 Zu begründende Anteile der Baugrundstücke. Die dafür festgesetzten Flächen dürfen nicht durch Stellplätze oder Nebengebäude versiegelt und nicht unterbaut werden. Eine Nutzung als Hausgarten ist allgemein zulässig.
    - 8.2 Die Grundstücke sind mit heimischen Laubbäumen zu begrünen. Es ist ein Baum je 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten.
  - 9.0 **Versorgungsleitungen** sind unterirdisch zu führen.
- B Hinweise**
- 1 Grenze des Bebauungsplans A 07 und der 1. Änderung
  - 2 **39** Flurstücksnummer vorhanden, z. B. 39
  - 3 Grundstücksgrenze vorhanden
  - 4 Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Planfertiger: München, den .....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neuried, den .....

(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 08.07.2003 gefasst und am 28.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der 2. Bebauungsplan-Änderung mit Begründung in der Fassung vom 08.07.2003 hat in der Zeit vom 03.11.2003 bis 03.12.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 2. Bebauungsplan-Änderung mit Begründung in der Fassung vom 08.07.2003 hat in der Zeit vom 03.11.2003 bis 03.12.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Neuried am ..... gebilligten Entwurfs der 2. Bebauungsplan-Änderung mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplan-Änderung mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Neuried, den .....  
(Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Bebauungsplan-Änderung mit Begründung erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Neuried, den .....  
(Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)