

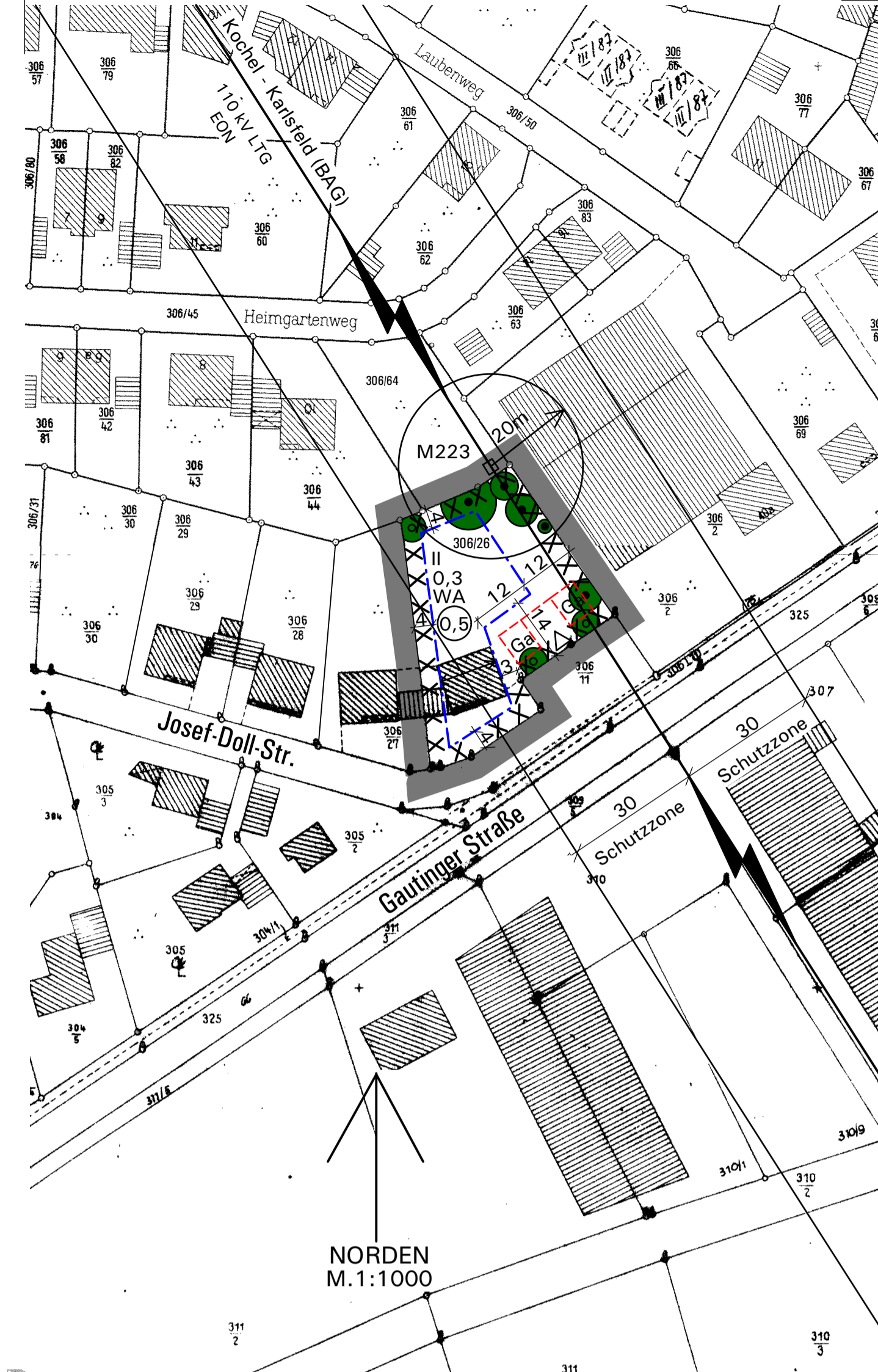
Gemeinde **Neuried**
Lkr. München

Bebauungsplan **Änderung des Bebauungsplans Ü 31**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

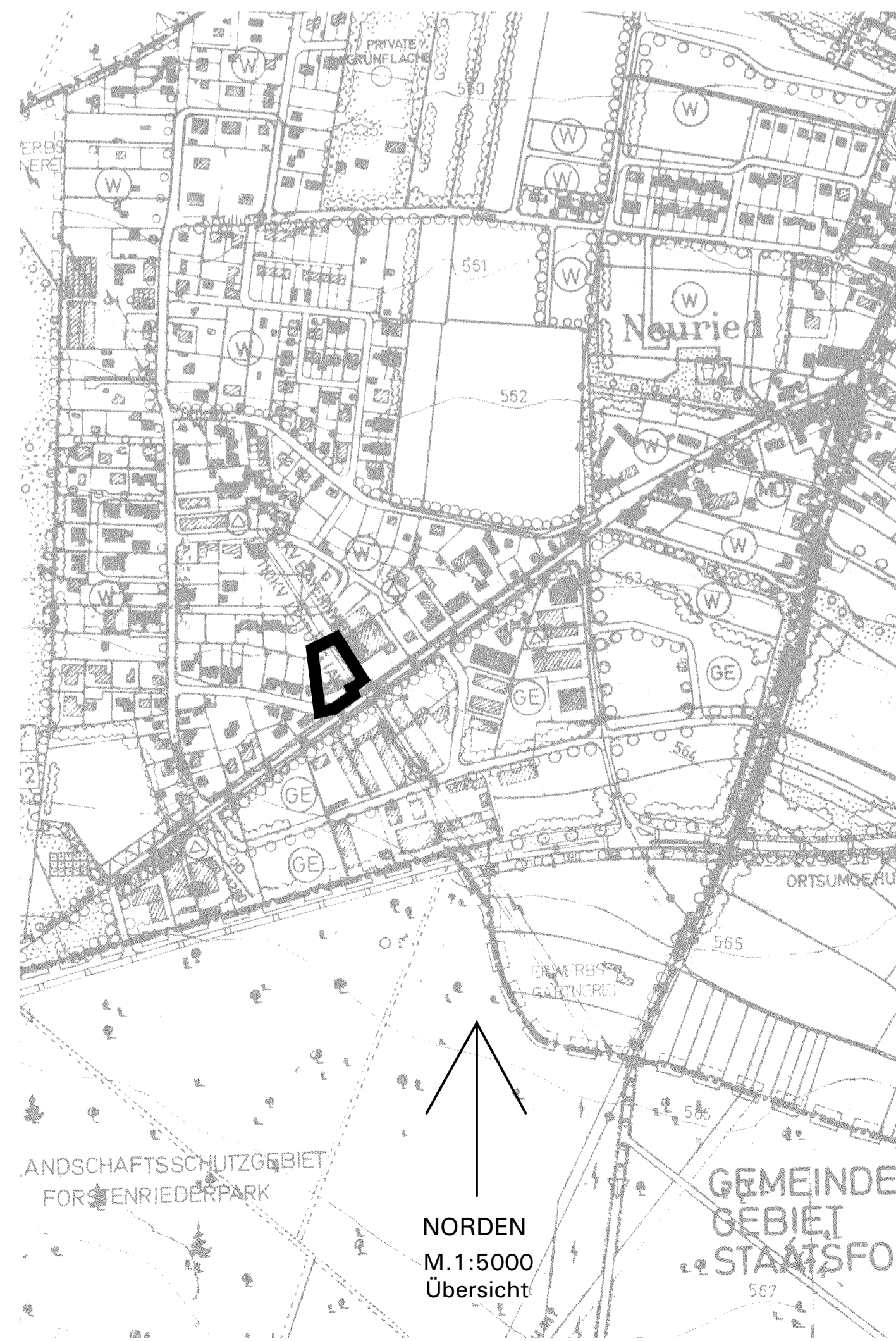
Az.: 610-41/2-38 Bearb.: Wi/Ja/Na

Plandatum 25.01.2000
20.02.2001
24.07.2001
01.10.2002
10.12.2002



Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 19. Abs.1 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 2 **Art der Nutzung**
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
 - 2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den privaten Grundstücken zulässig.
 - 3 **Maß der Nutzung**
 - 3.1 0,3 Höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ=0,3
 - 3.2 Überschreitungen der höchstzulässigen GRZ sind nur zulässig durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einem Höchstwert GRZ=0,4.
 - 3.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl z.B. GFZ=0,5.
 - 3.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen, die sich nicht in Vollgeschossen befinden, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl heranzuziehen.
 - 4 **Bauweise**
 - 4.1 II Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
 - 4.2 Bei der Teilung von Grundstücken darf das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung anteilmäßig nicht überschritten werden. Die Teilung von Grundstücken bedarf der Genehmigung.
 - 4.3 Baugrenze
 - 5 **Bauliche Gestaltung**
 - 5.1 **Höhenlage von Gebäuden**
 - 5.1.1 Die OK Rohfußboden im Erdgeschoss darf höchstens 0,3 m über OK der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.
 - 5.1.2 Die Wandhöhe für Hauptgebäude ist auf 6 m, gemessen ab OK Rohfußboden im Erdgeschoss beschränkt.
 - 5.1.3 Garagen und Nebengebäude dürfen mit ihrem Rohfußboden im Erdgeschoss nicht über die OK des natürlichen Geländes angehoben werden. Ihre Wandhöhe ist auf 2,50 m, bei Duplexgaragen auf 3,50 m begrenzt.

- 5.2 Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden.
- 5.2.1 Fassaden sind aus verputztem Material und/oder Holzverschalungen herzustellen. Holzverschalungen sind stockwerksweise vorzusehen und entweder senkrecht oder waagrecht auszuführen.
- 5.2.2 Ein sichtbarer, durch Material oder Farbe abgesetzter Sockel am Gebäude ist nicht zulässig.
- 5.2.3 Fenster und Türen sind in Quadrate oder stehende Rechtecke zu gliedern. Quereiförmige Wandöffnungen sind aus diesen Formen zusammen zu setzen.
- 5.2.4 Balkonbrüstungen sind auszuführen aus Holz mit senkrechten Brettern und offenen Fugen oder mit senkrechten Stabgeländern aus Holz oder Stahl.
- 5.3 **Dächer**
- 5.3.1 Als Kniestock ist über dem Obergeschoss 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 zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind mit Puttdach an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.
- 5.3.3 Für Garagen sind Satteldächer, Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.3.4 Geneigte Dächer sind als ortstübliche Konstruktion mit sichtbaren Sparren und aufliegender Schalung an Traufe und Ortgang auszuführen.
- 5.3.5 Die Dachneigung wird folgendermaßen festgesetzt:
Hauptgebäude 20°- 28°
Nebengebäude und Garagen 15°- 20°
- 5.3.6 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.
- 5.3.7 Zur Dachdeckung sind für Hauptgebäude und Garagen nur Dachsteine oder Ziegel in rotm bis rotbraunem Farbton zulässig. Untergeordnete Vordächer von erdgeschossigen Anbauten und Nebengebäuden können - soweit nicht Vorschriften im Zusammenhang mit der 110 KV-Leitung dem widersprechen - mit Blechdach ausgeführt werden.
- 5.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung und einheitlicher Fassadengestaltung zu erstellen. Dies erfordert keine symmetrische oder grundrissgleiche Gebäudeanordnung.
- 6 **Stellplätze und Garagen**
- Ein Stellplatznachweis ist zu führen gemäß IMBeK zum Vollzug der Art. 52 und 53 der BayBO vom 12.02.1998. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Fläche für Garagen. Duplexgaragen sind zulässig.

- 7 **Grünordnung**
- 7.1 Bäume vorhanden
 Kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen
- 7.2 Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen sind zu begrünen.
- 7.3 Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 7.4 Zur Vermeidung der direkten oder indirekten Aufnahme von Schadstoffen muss eine unbelastete oberste Bodenschicht mit einer Tiefe von mindestens 10 cm bei rein gewerblicher Nutzung und bis zu 35 cm im Bereich von Kinderspielflächen vorhanden sein. Dies kann entweder durch die Aufschüttung mit unbelastetem Material oder durch den Nachweis der Schadstofffreiheit im vorhandenen Oberboden erreicht werden.
- 8 **Einfriedungen**
- 8.1 Straßenseitig sind nur Zäune bis 0,8 m Höhe mit senkrechten Holzlatten oder Staketen ohne Sockel zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune gleicher Höhe zulässig. Sie sind sockellos und mit Durchschlupf für Kleintiere von 10 cm auszuführen.
- 8.2 Mauern und Pfeiler sind im Bereich von Zufahrten und Zugängen zulässig. Sie sind mit verputzter Oberfläche, glatter oder gestocktem Beton auszuführen.
- 9 **Wasserwirtschaft**
- Das gesammelte Niederschlagswasser ist in einer Zisterne oder mehreren Zisternen aufzunehmen und in Haus und Garten ohne punktuelle Versickerung zu verbrauchen.
- 10 **Immissionsschutz**
- Bis zur Rückstufung der Gautinger Straße nach der endgültigen Fertigstellung der Ortsumgehung (Kreisstraße M 4) müssen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Lärm beschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) von Räumen, insbesondere Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Art. 45 BayBO) ein resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - aufweisen. Dabei ist - von Straßenmitte der Gautinger Straße an gerechnet - bis zu einem Abstand von 20 m vom Lärmpegelbereich IV und von 20 bis 40 m vom Lärmpegelbereich III auszugehen.

An der Ost-, Süd- und Westfassade sind im Abstand bis zu ca. 40 m von Straßenmitte der Gautinger Straße zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen, oder die betreffenden Räume werden mit einer schallge-

dämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen.

- 11 Maßzahl in Metern, z.B. 17 m
- B Hinweise**
- 1 **Grundstück**
306/26 Flurnummer, z.B. 306/26
 Bestehendes Hauptgebäude
 Bestehendes Nebengebäude
 Vorgeschlagene Grundstückszufahrt
- 2 **Altlasten**
- 2.1 Umgrenzung verfüllter Kiesabbauflächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerung).
- 2.2 Durch Raumluftmessung in der späteren Bebauung ist eine Gefährdung der Nutzer durch eine Ausgasung von Schadstoffen auszuschließen. Auf entsprechende technische Ausführung (z. B. Gasdrainage) ist zu achten.
- 2.3 Die notwendigen Arbeitsschutzvorkehrungen bei Arbeiten auf Altlasten sind in Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt festzulegen.
- 3 **Belange der Energieversorgung**
- 3.1 110 KV-Leitung der E.ON Netz GmbH mit Schutzstreifen (Breite 30 m)
- 3.2 Mast Nr. 223 mit Bauverbots- und Baubeschränkungszone (Radius 20 m)
- 3.3 Bauwerke müssen zur Leitung zwischen First und Leiterseilen gemäß VDE 0210/11.85 einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 3.4 Im Bereich des Masts ist zur Erhaltung der Standsicherheit eine Einzelfalluntersuchung der E.ON Netz GmbH erforderlich zur Festlegung besonderer Maßnahmen und Auflagen. Innerhalb eines Abstands von 20 m gelten die Auflagen des Merkblatts „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“ der E.ON Netz GmbH.
- 3.5 Während der Baumaßnahmen ist insbesondere zu beachten das „Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe elektrischer Freileitungen“ der E.ON Netz GmbH.
- 3.6 Elektrische und magnetische Felder

| | Magnetfeld in (µT) | Elektrisches Feld in (kV/m) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Garten | 1,2 – 1,8 | 0,2 – 0,4 |
| Wohnhaus Erdgeschoss | 1,5 – 2,3 | (*) |
| Wohnhaus Dachgeschoss | 1,8 – 3,1 | (*) |

(*) Das elektrische Feld dringt nicht in Gebäude ein. Die angegebenen Bodenfeldstärken treten auf der Grundstücksfläche nur ohne Bebauung und Bewuchs auf (ungestörte elektrische Feldstärke). Bei Bebauung und Bewuchs sind im Außenbereich nur 10-20 % der angegebenen Werte zu erwarten.

Eine Beeinflussung von Bildschirmmonitoren, Herzschrittmachern, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten ist nicht auszuschließen.

Die E.ON Netz GmbH hat mit Schreiben vom 05.02.2001 versichert, dass von Ihrer Seite keine Einwände gegen eine Bebauung hinsichtlich der Thematik elektromagnetischer Felder zu erwarten sind, da die Grenzwerte der 26. BImSchV vom 01.01.1997 eingehalten werden.

Von der Gemeinde Neuried kann keine Haftung hinsichtlich möglicher gesundheitlicher Folgewirkungen oder haustechnischer Beeinträchtigungen bei einem Daueraufenthalt im Bereich der elektrischen oder magnetischen Felder übernommen werden, welche durch die 110 KV-Hochspannungsleitung verursacht werden.

Im Schutzbereich der 110 KV-Leitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden.

Bei einer Bebauung im Bereich der Hochspannungsfreileitung sind für den abzuwartenden Brandschutz die Sicherheitsabstände DIN VDE 0132 zu beachten.

Im Bereich der Leitung darf, auch während der Bauphase, ohne Zustimmung der E.ON-Netz GmbH weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

- 4 **Belange der Wasserwirtschaft**
- 4.1 Sämtliche vorhandene Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Neuried angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
- 4.2 Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser unterliegt einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art. 17 BayWG

- 4.3 Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltmaßnahmen zur Beregnung von Gartenflächen werden empfohlen.
- 4.4 Nach Kenntnis der Gemeinde ist im Gemeindegebiet mit Grundwasserstand unter Kellersohle (7 m bis 8 m) zu rechnen.
- 4.5 Zum Schutz des Grundwassers sind vorzusehen erschütterungsarmes Bauen (z. B. Schneckenbohrungen), kurze Bauzeiten und Aushub und Betonieren der Kellersohle in einer möglichst niederschlagsfreien Jahreszeit.
- 4.6 Alle Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Sachverständigen im Sinn des § 18 BBodSchG zu begleiten. Alle bodenschutzfachlichen Maßnahmen im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund sind zu dokumentieren und ein zusammenfassender Bericht nach Abschluss der Maßnahmen den Fachbehörden unangefordert vorzulegen (Landratsamt München und Wasserwirtschaftsamt München). Eine Entsorgung bzw. Verwertung von anfallendem Erdaushub darf nur nach sachgerechter Deklaration in Abstimmung mit der Fachbehörde (Landratsamt München, Sachgebiet 9.1 Abfallrecht) erfolgen. Eine Ablagerung des Aushubs im Bereich der Münchner Schotterebene ist nicht zulässig.
- 5 Im Bauvollzug (auch Freistellungsanzeige) ist Seitens des Entwurfsverfassers der Schall- bzw. Immissionsschutz nachzuweisen und sicherzustellen.
- 6 Zu Gas- und Wasserleitungen ist beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- 7 Für archäologische Funde besteht Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter SW 3.4.7 und 12

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

Planfertiger: München, den 10.12.2002
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

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

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung der **Bebauungsplan-Änderung** wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf der **Bebauungsplan-Änderung** in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der **Bebauungsplan-Änderung** in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs der **Bebauungsplan-Änderung** in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur **Bebauungsplan-Änderung** 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 **Bebauungsplan-Änderung** 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)