

Betr.: Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan für ein Teilgebiet am Kraillinger Weg; Gem. Neuried
Antrag: Georg u. Franziska Lacher i.V. Herr Bert Raupold u. Sohn, München-Großhadern, Berlstr. 2

B e s c h l u ß :

Das Landratsamt München beschließt gem. §§ 1 - 4, 58 BayBO als örtlich und sachlich zuständige Kreisverwaltungsbehörde:

- 1.) Die Baulinien, die Bauungsweise und Aufteilung für ein Teilgebiet am Kraillinger Weg werden gemäß dem Antrag der Eheleute Lacher und nach den vom Landratsamt München revidierten Plänen der Diplom Architekten Sepp Ullrich und Otto Leitner vom 28.9.1959 in Bezug auf das mit gelben Linien umrissene Instruktionsgebiet unter nachstehenden Baubeschränkungen und Auflagen und Bedingungen festgesetzt, wobei die in die Pläne in roter Farbe eingetragenen Revisionen die ursprünglichen Maße und Angaben ersetzen bzw. ergänzen; Abweichungen hiervon bedingen eine vorherige Änderung des Planes.

A) Baubeschränkungen:

- a) Der Baulinien- und Bebauungs- und Aufteilungsplan ist bestimmend für die Straßenführung und Straßenbreite, für die Aufteilung der Baugrundstücke und Firstrichtung der Gebäude.
- b) Der Haustyp wird durch das im Plan vorgezeichnete Aufrißschema festgelegt. Dasselbe ist für Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Traufhöhe bindend. Die Dachform innerhalb des Baugebietes wird für die Wohnhausbauten als flaches Satteldach und zwar mit 26° Dachneigung für obergeschossige Häuser festgesetzt. Die Traufhöhe (Abstand Oberkante Fußpfette des Dachstuhles bis zum gewachsenen Gelände) darf bei den obergeschossigen Wohnhäusern 5,90 m nicht überschreiten.
- c) Die Einwohnerdichte je Baugrundstück (Bruttofläche) darf 80 Einwohner/ha nicht überschreiten.
- d) Die Anlage von Brunnen zur Trinkwasserversorgung ist unzulässig.
- e) Die im Plan grün eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung von mehr als 1.00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Auch dürfen dort keine Gegenstände von über 1.00 m Höhe gelagert werden.
- f) Zäune sind in Höhe, Gestaltung und Material der Umgebung anzupassen. Drahtgeflechtzäune dürfen nur in Verbindung mit einer Hecke errichtet werden. Betonwäulen sind nur bei Holzeinfriedungen zulässig und müssen zur Straße hin verdeckt sein.
- g) Die Errichtung von Baulichkeiten aller Art (auch von nicht genehmigungspflichtigen) außerhalb der durch vordere und rückwärtige Baulinien ausgewiesenen Baustreifen ist untersagt.

- h) Industrielle und gewerbliche Anlagen, insbesondere Gewerbebetriebe im Sinne des § 16 GewO, sind unzulässig, ferner sonstige störende Betriebe, wie z.B. Anlagen zum gewerbmäßigen Betriebe der Hunde-, Schweine- und Geflügelzucht, zur Lagerung von Häuten, Fellen, Knochen und sonstigen übelriechenden Stoffen.

B Auflagen

- a) Die Abwasserbeseitigung hat bis zur Erstellung einer gemeindlichen Kanalisation mittels Kleinkläranlagen nach den Richtlinien der DIN 4261 mit anschließender Versickerung der Abwässer in den Untergrund zu erfolgen. Die Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, daß ein Anschluß an das künftige Kanalisationsnetz ohne weiteres möglich ist, wobei aber die Grundleitungen nicht unterhalb des Kellerfußbodens anzuordnen, sondern im Keller so aufzuhängen sind, daß sie den Keller in Frosttiefe (etwa 0.90 m) in Richtung Klärgrube verlassen. Abwässer von etwa im Kellergeschoß befindlichen Waschküchen sind in die Grundleitungen zu heben.
- b) Für die Straßen des Festsetzungsgebietes sind, soweit noch nicht geschehen, ohne schuldhaftes Zögern Höhenfestsetzungspläne mit dem nötigen Umgriff über die Gemeinde beim Landratsamt einzureichen.
2. Die Einsprüche der Eheleute Doll, vertreten durch Rechtsanwalt Edgar Müller und des Süddeutschen Verlages, werden als unbegründet zurückgewiesen.
3. Weitergehendere Baubeschränkungen und Auflagen durch Gemeinde- oder Kreisverordnungen bleiben vorbehalten.
4. Die mit früheren Beschlüssen festgesetzten Baulinien, die Bauungsweise, Baubeschränkungen und Auflagen werden aufgehoben, soweit sie diesem Beschluß entgegenstehen.
5. Die Kosten dieses Verfahrens haben die Herren Bert Raupold und Sohn als Antragsteller zu tragen.
6. Für diesen Beschluß wird eine Gebühr von DM 135.- angesetzt.

G r ü n d e :

Die Immobilienverwertung Bert Raupold und Sohn, in Vertretung der Eheleute Georg und Franziska Lacher, stellte im Oktober 1959 Antrag auf Festsetzung von Baulinien, der Bauungsweise und Grundstücksaufteilung für vorbezeichnete, in der Gemeinde Neuried und somit im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes München liegende Grundstücke. Die sachliche Zuständigkeit des Landratsamtes ergibt sich aus § 58 der Verordnung, die Bauordnung betreffend (BayBO) vom 17.2.1901 (BayBS II S. 446).

Die Gemeinde Neuried hat den Antrag gem. § 61 BayBO vorbehandelt und dem Landratsamt zur Entscheidung vorgelegt. Die Pläne lagen in der Zeit vom 27.10.1959 bis 10.11.1959 in der Gemeindekanzlei Neuried zur Einsichtnahme öffentlich auf. Die aktenmäßig bekannten Beteiligten wurden durch gesonderte Benachrichtigung, etwaige weitere unbekannte Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung von der Planaufgabe in Kenntnis gesetzt mit der Aufforderung, evtl. Einwendungen innerhalb der Auflagefrist geltend zu machen.

Einwendungen wurden erhoben von den Rechtsanwältinnen Brigitte Kurreck und Edgar Müller, in Vertretung der Eheleute Jakob und

Rosa Doll und vom Süddeutschen⁻³⁻ Verlag GmbH. Die Rechtsanwälte Brigitte Kurreck und Edgar Müller erhoben in Vollmacht der Eheleute Jakob und Rosa Doll Einspruch gegen den Baulinienplan. Das Grundstück der Familie Doll liegt außerhalb des Instruktionsgebietes und ist somit am Verfahren nicht beteiligt. Soweit sich der Einspruch auf eine Durchfahrtsmöglichkeit zu Fl.Nr.250 bezieht, ist er durch die aufgeklebte Tektur, die eine Zufahrtsmöglichkeit gibt, hinfällig geworden.

Der Einspruch war daher als unbegründet abzuweisen. Die Geschäftsleitung des Süddeutschen Verlages GmbH erhob Einspruch gegen die evtl. beabsichtigte Aufteilung der Fl.Nr.254 und 255 als Siedlungsgelände. Es wird weiterhin vorgebracht, daß, wenn eine Bebauung der Grundstücke erfolgen sollte, kein Einverständnis mit dem Bebauungsvorschlag, wie er auf dem Grundstück des Herrn Lacher vorgesehen ist, besteht und die geplante Straßenführung abgelehnt wird.

Die Grundstücke Fl.Nr.254 und 255 liegen außerhalb des Instruktionsgebietes. Der Süddeutsche Verlag ist daher am Verfahren nicht beteiligt. Zu dem Vorbringen des Einsprechenden wird trotzdem Stellung genommen, obwohl die Einwände für den mit diesem Beschluß genehmigten Baulinienplan unerheblich sind, denn es steht dem Süddeutschen Verlag frei, für seine Grundstücke zu gegebener Zeit einen Baulinien- und Bebauungsplan einzureichen, der von den Fachstellen gut geheißen wird. Vorsichtshalber mußte die Erschließungsstraße eingeplant werden. Sollte es sich ergeben, daß sie teilweise nicht benötigt wird, kann sie ja aufgelassen werden.

Der Einspruch war daher als unbegründet abzuweisen.

Der technische Sachverständige des Landratsamtes München hat den Antrag gem. § 66 BayBO überprüft und unter Auflagen befürwortet, die revisorisch in die Pläne eingetragen bzw. in den Beschluß mit aufgenommen worden sind. Der technische Sachverständige und der Planungsverband Äuß. Wirtschaftsraum München haben in ihren Gutachten die Verbreiterung des Kraillinger Weges auf mindestens 10 m gefordert. Die Verbreiterung des Kraillinger Weges muß nach Norden erfolgen. Der Wasserleitungsstrang liegt auf eine Länge von ca. 300 m auf der Südseite des Kraillinger Weges in einer Entfernung von 1,20 m von der dort festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Diese Verlegung des Wasserleitungsstranges ginge zu Lasten der Gemeinde. Derart hohe Erschließungskosten stehen in keinem Verhältnis zu dem Gewinn der einzelnen Grundstückseigentümer. Ferner wurden zu dem Antrag das Staatl. Gesundheitsamt und das Wasserwirtschaftsamt sowie der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München als erinnerungsberechtigte Behörden nach § 68 BayBO gehört.

Bei dieser Würdigung der Sachlage und nach den vorhandenen Gutachten war dem Antrag stattzugeben und zu entscheiden wie geschehen.

Die Entscheidung im Kostenpunkt stützt sich auf Art. 1,2,6 und 8 des Kostengesetzes (KG) vom 17.12.1956 (BayBS III S.442) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über den Erlaß des Kostenverzeichnisses zum KG vom 27.12.1956 (BayBS III S. 446) i.d.F. vom 9.3.1959 (GVBl.S.131) 2.Teil, Tarif-Nr. II/1/A/2.

Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller gemäß Art. 2 KG zu tragen. Nach Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens und bei Berücksichtigung der sonstigen kostenrechtlichen Merkmale erschien die Festsetzung einer Beschlußgebühr von DM 135.- angemessen. Die Gebühr ist durch den eingezahlten Kostenvorschuß abgegolten.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Beschluß kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe **W i d e r s p r u c h** erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Landratsamt München in München 9, Mariahilfpl.17a, einzulegen. Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern in München 22, Maximilianstr. 39 eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayer. Verwaltungsgericht München in München 34, Ludwigstraße 23 I.Aufg. schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist; sie kann nur bis zum Ablauf eines Jahres seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn die Klageerhebung vor Ablauf der Jahresfrist infolge höherer Gewalt unmöglich war oder unter den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unterblieben ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I.A.:



(Dr. Kemnitzer)
Oberregierungsrat

Mit Zust. Nachw.

an die

Gemeinde Neuried

Beil.: 1 Plan