

Gemeinde	<b>Neuried</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. A 07</b> <b>3. Teiländerung</b> <b>„Ecke Franz-Schuster-/ Grundstraße“</b>
Entwurf 1969	Architekt Franz Graf, München
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	NER 2-79 <span style="float: right;">Bearbeiter: Prells</span>
Plandatum	10.09.2019 (Fassung für den Satzungsbeschluss)

## Satzung

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

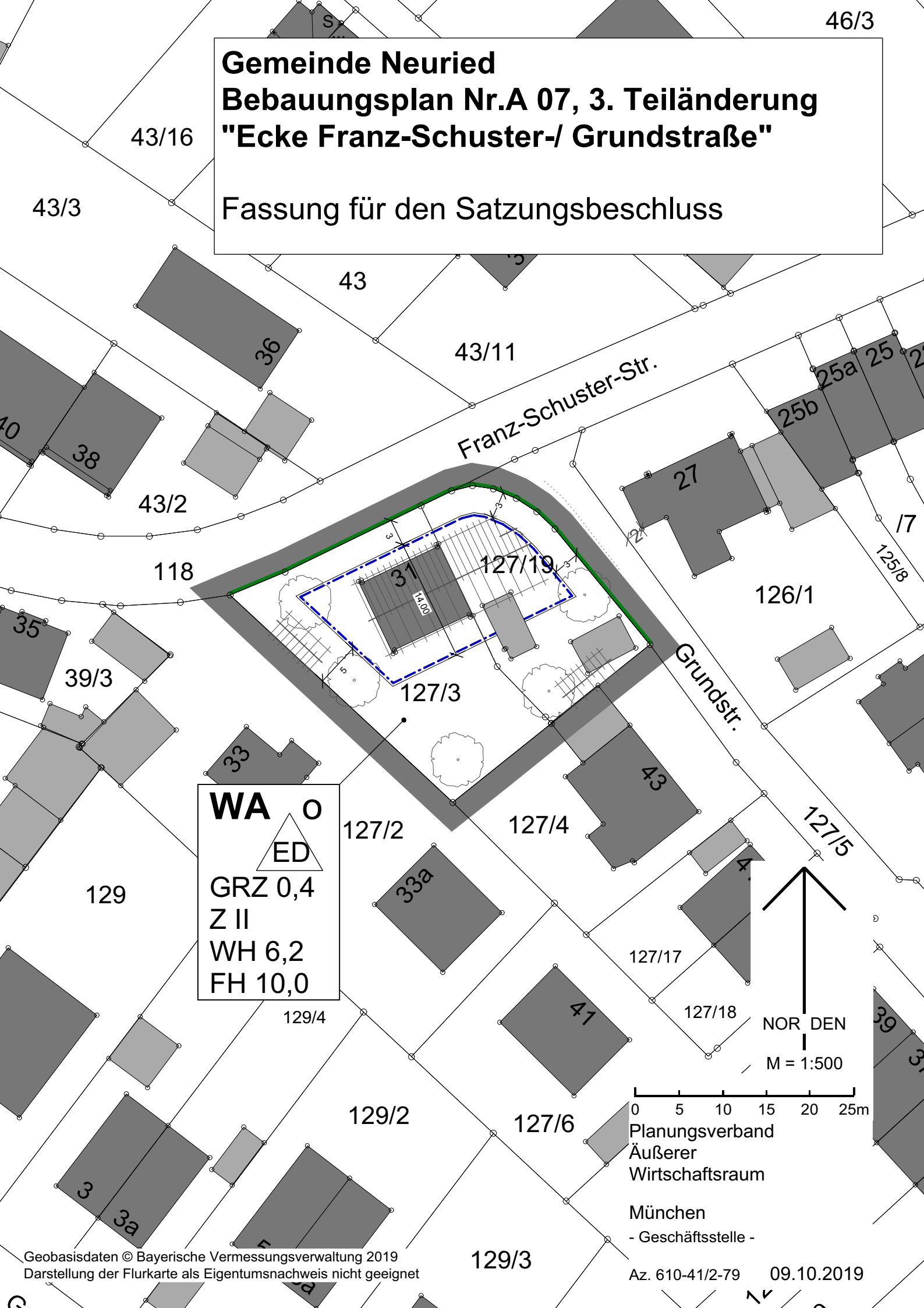
# Lageplan



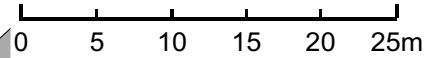
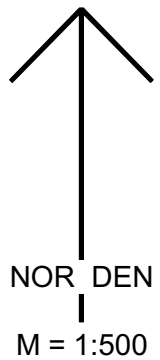
Lageplan ohne Maßstab, © Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung

# Gemeinde Neuried Bebauungsplan Nr.A 07, 3. Teiländerung "Ecke Franz-Schuster-/ Grundstraße"

## Fassung für den Satzungsbeschluss



**WA** O  
 ED  
 GRZ 0,4  
 Z II  
 WH 6,2  
 FH 10,0



Planungsverband  
 Äußerer  
 Wirtschaftsraum

München  
 - Geschäftsstelle -

## Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Östlich der Franz-Schuster-Straße – Bebauungsplan “zwischen Maxhofweg und Grundstraße“, geändert am 20.12.1970, rechtsverbindlich seit 06.08.1971.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 20 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl nach Festsetzung A 3.3 ist einzuhalten.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

- 3.4 **Z II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2


3.5 **WH 6,2** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,2 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.6 **FH 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.7 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die Höhe von 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Fahrbahnoberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Franz Schuster-Straße nicht überschreiten.

### 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Offene Bauweise

4.1.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4.2  Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in der Tiefe durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden. Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen ist auf insgesamt 10 m Länge pro Baugrundstück begrenzt. Festsetzung A 4.4 bleibt unberührt.

4.4 Tiefe der Abstandsflächen: Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 S.1 Bay-BO wird angeordnet.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Stellplätze für Fahrräder sind nachzuweisen in Form von mindestens 2,5 qm überdachter Fahrradabstellplatz je Wohneinheit, ebenerdig und eingangsnah gelegen.

5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 20 qm sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie offene und geschlossene Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.3 Die Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird auf max. 3,0 m beschränkt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Art. 6 Abs.9 Nr.1 Bay-BO bleibt unberührt.

## 6 Bauliche Gestaltung

### 6.1 Fassaden

6.1.1 Geschlossene Fassadenflächen sind als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung zu erstellen. Für Wandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind äußerlich Putz, Holz oder sichtbare Stahlkonstruktionen zulässig.

### 6.2 Dachform, Dachaufbauten

6.2.1 Dächer sind nur als symmetrische Satteldächer mit mittigem First und einer Neigung von 15-30° zulässig. Ausgenommen sind eingeschossige Anbauten sowie Garagen und Carports. Soweit eine Wandhöhe gem. Festsetzung A 3.5 von 4,75 m nicht überschritten wird, ist bei Hauptgebäuden abweichend auch eine Dachneigung von 45°-52° zulässig.

6.2.2 Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude vorzusehen.

6.2.3 Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

6.2.4 Die Dachdeckung von geneigten Dachflächen für Hauptgebäude und Garagen ist auf Dachziegel oder Dachsteine in rotem bis rotbraunem Farbton beschränkt. Grautöne sind ebenfalls zulässig, sofern auf der Dachfläche Elemente zur Gewinnung von Solarenergie zum Einsatz kommen.



- 6.2.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigungen über 45° in Form von Sattel- oder Schleppegauben und Zwerchgiebeln (Wiederkehr). Es sind höchstens 2 einzelne Gauben oder 1 Zwerchgiebel je Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte zulässig. Die Breite von Dachaufbauten darf in der Summe aller Aufbauten im Verhältnis zur Gebäudelänge 1/3 nicht überschreiten.
- 6.2.6 Zulässig sind flach auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Kamine. Solaranlagen sind zu geschlossenen Flächen, ggf. unter Einbeziehung von Dachfenstern, zusammenzufassen.
- 6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 6.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind grundsätzlich unzulässig. Davon ausgenommen sind:
- Abgrabungen für Lichtschächte mit max. Abmessungen von 1,5 m (parallel zur Gebäudeaußenwand) und 1 m (senkrecht zur Gebäudeaußenwand) sowie parallel zum Gebäude angeordnete Kelleraußentreppe bis max. 1,5 m (senkrecht zur Gebäudeaußenwand),
  - Aufschüttungen gartenseitig für Terrassen bis zu einer Höhe von 0,3 m. Sie sind zu den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern auszugleichen.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie




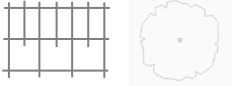
## 8 Grünordnung

- 8.1 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mindestens zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Erhaltene Bestandsbäume gemäß Baumschutzverordnung Neuried sind darauf anzurechnen.
- 8.2 Scheinzypressen-, Fichten-, Thuja-Hecken und Bambushecken sind zum Straßenraum hin unzulässig.
- 8.3 Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.
- 8.4 Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 8.5 Zäune und Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und zwischen den Pfosten mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.
- 8.6 Zäune und Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1,20 m (Oberkante über Bezugspunkt) begrenzt. Als Bezugspunkt gilt straßenseitig die Oberkante des Gehweges, im Übrigen das natürliche Gelände. Für Hecken gilt abweichend eine maximale Höhe von 2,0 m.

## 9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
(bei Realteilung und Doppelhausbebauung)
- 3 127/3 Flurstücksnummer, z. B. 127/3
- 4  bestehende Bebauung
- 5  vorgeschlagene Bebauung/ Bepflanzung
- 6 Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als offene Stellplätze und/oder offene oder geschlossene Garagen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Sie sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung, solange keine gemeindliche Stellplatzsatzung vorliegt.

## 7 Boden

- 7.1 Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
- 7.2 Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 8 Wasserwirtschaft

- 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

- 8.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.  
Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
- 8.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.  
Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.  
Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.  
Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.  
Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gartengießen (Regentonnen) werden ausdrücklich empfohlen.
- 9 Energie
- 9.1 Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.
- 9.2 Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind so auszuführen bzw. anzubringen, dass eine unzulässige Blendwirkung zu Wohnräumen der Nachbarschaft vermieden wird.
- 10 Brandschutz
- Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- 11 Grünordnung, Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen
- 11.1 Für zu pflanzende standortheimische Bäume sind z.B. folgende Arten zu verwenden:
- |                        |   |              |
|------------------------|---|--------------|
| Acer campestre         | – | Feldahorn    |
| Acer platanoides       | – | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus    | – | Bergahorn    |
| Aesculus hippocastanum | – | Kastanie     |
| Betula pendula         | – | Birke        |
| Fagus sylvatica        | – | Rotbuche     |
| Platanus acerifolia    | – | Platane      |
| Populus tremula        | – | Zitterpappel |



Prunus avium	–	Wildkirsche
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Quercus robur	–	Stieleiche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Tilia cordata	–	Linde

- 11.2 Bei Gehölzbeseitigungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Gemeinde Neuried, den .....

.....  
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2016 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2018 (gebilligt mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 04.12.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2019 bis 13.05.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2018 (gebilligt mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 04.12.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2019 bis 13.05.2019 beteiligt.
4. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuried, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Neuried, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuried, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister