

Gemeinde **Neuried**  
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 43 „Östlich Dr.-Rehm-Straße“**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – 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**

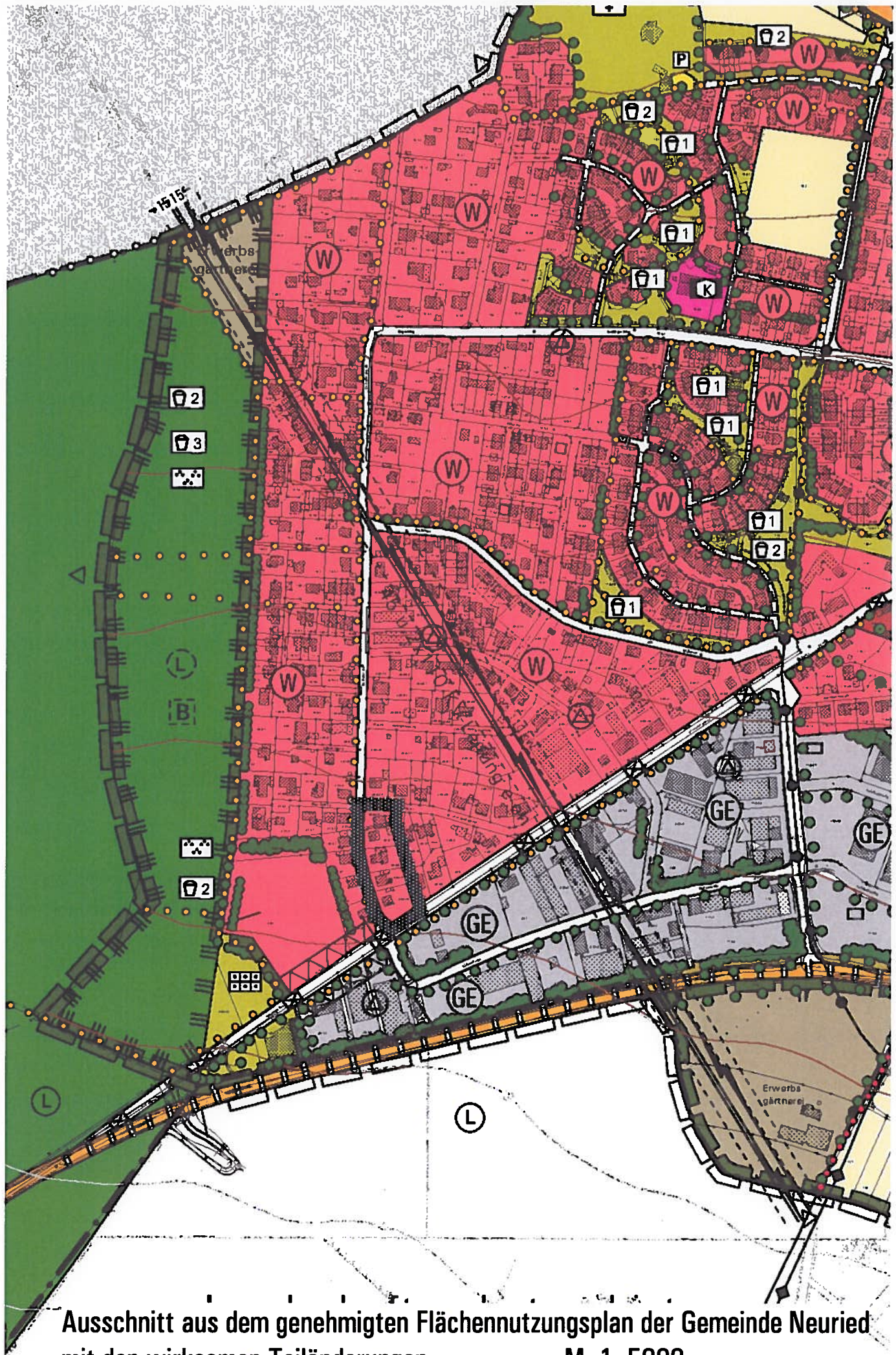
Az.: 610-41/2-64      Bearb.: Mar/OP/Scho/Fr

Plandatum  
18.06.2013  
05.11.2013  
11.02.2014  
27.05.2014  
09.09.2014/ 05.05.2015  
07.06.2016  
13.09.2016

Der Bebauungsplan wurde  
am 27. SEP. 2016 als  
Satzung beschlossen und  
mit Bekanntmachung  
am 26. OKT. 2016  
rechtskräftig.

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

**Satzung.**



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried  
mit den wirksamen Teiländerungen M. 1: 5000

# Gemeinde Neuried

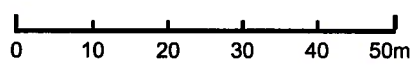
BP Nr. 43 "Östlich Dr.-Rehm-Straße"



WA	II
FH	GRZ
10,00	0,3
DN	WH 3,80
20° - 45°	



M = 1:1000






Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

- Geschäftsstelle -  
Az. 610-41/2-64



13.09.2016

Der Bebauungsplan Nr. 43 ersetzt in seinem Geltungsbereich den Teilbebauungs- und Baulinienplan "Dr.-Rehm-Siedlung", rechtskräftig seit 25.11.1960.

## A Festsetzungen

- 1  Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2.2 Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs.3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß
- 3.2 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche ist zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert der GRZ = 0,4.
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.4 WH 3,80 maximal zulässige traufseitige Wandhöhen  
Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- 3.5 DN 20° - 45° maximal zulässige Dachneigung
- 3.6 FH 10,00 maximal zulässige Firshöhe
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baulinie
- 4.3 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist  
- das Grundstück mit der Flurnummer 306/36, für das gem. § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, die einen Grenzanbau auf maximal 12 m Länge zu den Grundstücken mit den Flurnummer 303/2 und 303/4 zulässt.

Zulässig sind Einzel- (E) und/oder Doppelhäuser (D).

- 4.4 Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Davon abweichend wird festgesetzt:  
Zwischen Gebäuden, die an der Baulinie zur Dr.-Rehm-Str. errichtet werden, und Gebäuden in zweiter Reihe zur Dr.-Rehm-Str. einschließlich Gebäuden auf Fl.Nr. 303/21 – nicht jedoch zu den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen – werden Abstandsflächen geringerer Tiefe zugelassen: auf eine Länge von maximal 3 m je Gebäude dürfen die vor einer Außenwand pro Gebäude einzuhaltenden Abstandsflächen bis auf 0,45 H, mindestens 2,5 m reduziert werden. Die Reduzierung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO ist in diesem Fall nur noch für eine Außenwand zulässig.
- 4.5  Gebäudestellung (Firstrichtung)
- 4.6 Die Gebäude sind mit der Längsseite in Firstrichtung auszurichten.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Dächer sind grundsätzlich nur als symmetrische Satteldächer mit mittigem First zulässig. Ausgenommen sind eingeschossige Anbauten, sowie Garagen und Carports.
- 6 Stellplätze und Garagen
- 6.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.
- 7 Grünordnung
- 7.1  Baum zu erhalten
- 7.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume mit der Folge des Absterbens muss ein standortheimischer Ersatzbaum (s. Artenliste B 8.2) als Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gepflanzt werden (Lage geringfügig veränderbar).
- 7.3 Es ist mindestens ein Laubbaum (s. Artenliste B 8.2) je angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume sind darauf anzurechnen.
- 7.4 Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken und private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 7.5 Zäune und Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.
- 7.6 Zäune und Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1,50 m begrenzt.

## 8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche

## 9 Immissionsschutz

- 9.1 Bei Neu- Um- und Erweiterungsbauten sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Fassaden mit einem Beurteilungspegel größer als 49 dB(A) in der Nachtzeit nur zulässig, wenn die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder in der Wirkung vergleichbaren technischen Einrichtung (z.B. zentrale Be- und Entlüftungsanlagen) ausgestattet werden.
- 9.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO), ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend den Anforderungen der Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 aufweisen. Im Bauvollzug (auch Freistellungsverfahren) hat der Entwurfsverfasser den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 zu gewährleisten. Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln (vgl. DIN 4109) von gleich oder höher 61 dB(A) ist der Nachweis zwingend erforderlich.

## 10 Vermaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z. B. 3 m

## 11 Anlagen zur Gewinnung von Energie

Solaranlagen an Gebäuden sind allgemein zulässig, auch mit einer Fläche von mehr als einem Drittel der jeweiligen Dach- oder Außenwandfläche. Sie sind auf Dachflächen oder integriert in die Gestaltung der Fassaden vorzusehen.

## B Hinweise

1  Grundstücksgrenze vorhanden

2 64/4 Flurstücksnummer, z. B. 64/4

3  Hauptgebäude vorhanden

4  Nebengebäude vorhanden

### 5 Boden

5.1 Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evt. 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.

5.2 Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Nördlich des Gebiets grenzt eine ehemalige verfüllte Kiesgrube an. Sollten während der Erdarbeiten organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten auftreten, die auf eine Abt Lagerung hindeuten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München sind unverzüglich zu informieren.

### 6 Wasserwirtschaft

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

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.

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.

Soweit die Voraussetzungen der NWFreiV vorliegen, kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.

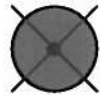
Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gartengießen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen.

## 7 Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich empfohlen.

## 8 Grünordnung

8.1



Baum zu entfernen

8.2

Für zu pflanzende 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

Pflanzqualität: 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, mit Stammumfang 18/20 cm.

8.3

Mit dem Bauantrag ist die Gestaltung der Freiflächen in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und einzureichen. Wesentlicher Bestandteil ist die vorgesehene Bepflanzung nach Pflanzforderung, sowie Art und Angabe der Pflanzqualität und der Oberflächengestaltung.

8.4

Etwaige Rodungen bestehender Bäume müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.März bis 30. September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG) vorgenommen werden.

8.5

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie die RAS-LP4, Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil. Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren zu beachten.

## 9

### Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach gültigen Richtlinien geschaffen werden.



10 Behinderten gerechter Zugang

Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 der BayBO hingewiesen.

Öffentliche Bauten und private Versorgungseinrichtungen (wie Läden und dgl.), müssen behindertengerechte Zugänge haben.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, © LDBV Bayern

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

Maßstab der Plandarstellung: 1:1.000

Gemeinde: Neuried, den 05. OKT. 2016  
.....  
.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 22.02.2011 gefasst und am 16.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 18.06.2013 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 18.06.2013 hat in der Zeit vom 12.07.2013 bis 12.08.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 04.07.2013 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 18.06.2013 bis zum 12.08.2013 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Eine erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 05.11.2013 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 05.11.2013 hat in der Zeit vom 06.12.2013 bis 20.12.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 28.11.2013 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 05.11.2013 bis zum 20.12.2013 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Eine erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 27.05.2014 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 27.05.2014 hat in der Zeit vom 16.06.2014 bis 30.06.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 05.06.2014 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 27.05.2014 bis zum 30.06.2014 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2014/ 05.05.2015 (gebilligt mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 05.05.2015) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2015 bis 25.06.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 (gebilligt mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 07.06.2016) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.07.2016 bis 22.07.2016 erneut beteiligt.

Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2016 wurde vom Gemeinderat am 27.09.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Neuried, den ..... 05. OKT. 2016 .....

.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ~~2.6.2016~~ **2.6. OKT. 2016** 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 13.09.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Neuried, den **2.7. OKT. 2016** .....

.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)