

GEMEINDE NEURIED BEBAUUNGSPLAN NR. 34

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Gemeinde Neuried erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10, sowie §19 des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bauungs- und Baulinienpläne.

A. Festsetzungen (Teil 2 – Text)

1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

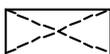
- 2.1.1 GR 115 Maximal zulässige Grundfläche z.B. 115 m²
2.1.2 Die Grundflächenzahl bzw. die Grundfläche darf mit Flächen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

Die Grundflächenzahl darf im Bereich von Tiefgaragen mit Flächen gem. §19 Abs. 4 BauNVO entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Tiefgaragensituierung einschließlich ihrer Zufahrten über die zulässigen 50% hinaus im erforderlichen Umfang bis zu 0,95 überschritten werden.

2.2 Geschossfläche

- 2.2.1 GF 175 Maximal zulässige Geschossfläche pro Bauraum, z. B. 175 m²
2.2.2 In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage, Größe und Belichtung als Aufenthaltsräume i.S. der Art. 45 und 48 BayBO geeignet sind, einschließlich der hierzu gehörenden Treppenräume und deren Umfassungswände, auf die Geschossfläche voll anzurechnen.

2.2.3



Dieser Bereich ist im Erdgeschoss als offener Durchgang mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Abfallbehälter zu errichten
Die zulässige GF darf um diese Fläche überschritten werden.

- 2.3** Im Falle von Reihenhäusern ist die Grundfläche und die Geschossfläche der Bauräume der Parzellen 7-9, 10-12, 13-15, 40-42 und 43-45 in drei gleiche Teile aufzuteilen, bei den Parzellen 28-31 in vier gleiche Teile.

2.4 Zahl der Wohneinheiten



Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude im Fall von Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit, z.B. 6.
Der Zwischenbau zwischen den Parzellen 40-42 und 43-45 dient einer Wohnraumerweiterung der angrenzenden Bauräume, hier sind keine weiteren Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1  Baugrenze

- 3.2  Baulinie

- 3.3  nur Doppelhäuser zulässig

- 3.4  nur Hausgruppen zulässig

- 3.5  Gebäude mit besonderer Bauweise:
hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

5. Verkehrsflächen

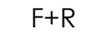
- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

- 5.3  Verkehrsberuhigter Bereich

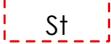
- 5.4  Straßenbegleitgrün (Rasenpflaster)

- 5.5  Straßenbegleitgrün (Begrünung)

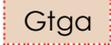
- 5.6  F+R Fuß- und Radweg

6. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

- 6.1  Fläche für Garagen

- 6.2  Fläche für offene Stellplätze

- 6.3  öffentliche Parkplätze

- 6.4  Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (Zuordnung siehe Planzeichnung)

- 6.5  Gemeinschaftsstellplätze (Zuordnung siehe Planzeichnung)
- 6.6  Fläche für Treppenhaus Gemeinschaftstiefgarage
- 6.7  Tiefgaragenein- und Ausfahrt
- 6.8  Tiefgaragenrampe
- 6.9  Zufahrten zu den Garagen sowie offene Stellplätze auf privatem Grund sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster aus wasserdurchlässigem Beton) auszuführen.
- 6.10 Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind keine Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

6.11 Tiefgaragen

- 6.11.1 Die Tiefgaragen dürfen sich auch in den Bauraum erstrecken.
- 6.11.2 Die Rampenbauwerke dürfen mit einer Gesamtlänge von bis zu 10 m an der Grundstücksgrenze gebaut werden.
- 6.11.3 Für die Tiefgaragenzufahrten sind geschlossene Rampenbauwerke mit schallabsorbierend ausgekleideten Innenwänden zu errichten.
- 6.11.4 Die Überdeckung der Tiefgaragen muss mindestens 1,0 m hoch sein.

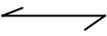
6.12 Zahl der Stellplätze:

- 6.12.1 Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagen- oder Tiefgaragenplatz, für Wohnungen über 120 m² Wohnfläche zusätzlich hierzu ein ganzer Stell-, Garagen- oder Tiefgaragenplatz nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit kann der zweite Stellplatz auch vor der Garage liegen, wenn er 5 m tief ist und nicht eingefriedet wird.
- 6.12.2 Im Fall von Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit muss pro Wohneinheit ein Stellplatz in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 Dachformen und -deckung:

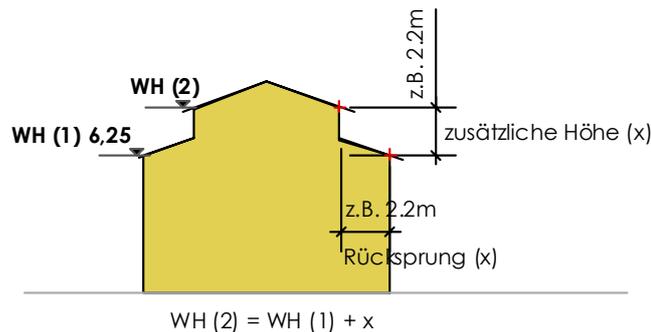
- 7.1.1 Es sind folgende in der Planzeichnung gekennzeichnete Dachformen zulässig:
- 7.1.1.1 SD Satteldächer mit mittigem First
- 7.1.1.2 LD gestufte Satteldächer mit mittigem First (sog. Laternendächer)
- 7.1.1.3 FD Flachdächer im Fall von erdgeschossigen Anbauten
- 7.1.1.4 PD Pultdächer im Fall von erdgeschossigen Anbauten
- 7.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 30°.
- 7.1.3 Dachterrassen (begehbare Flachdach) im 2.OG sind bei Hausgruppen zulässig, sie müssen über die gesamte Länge der Traufe durchgängig sein. (siehe Systemschnitt P. 7.2.2)
- 7.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Krüppelwalme sind unzulässig.

- 7.1.5 Im Fall von Grenzbebauungen sind einheitliche Dachneigung, Dachform, Trauf- und Ortgangausbildungen und Dachdeckungen vorzusehen.
- 7.1.6  Firstrichtung
Die Längsrichtung des Gebäudes muß parallel zur Firstrichtung verlaufen.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind hierbei als Einheit zu betrachten.
- 7.1.7 Als Dachdeckung sind Dachpfannen in rötlich-bräunlichen Farbtönen zu verwenden.
Für erdgeschossige Bauten, Vordächer und Nebengebäude sind auch Glas- oder Metalldeckungen zulässig.
- 7.1.8 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1/3 der jeweiligen Dachfläche zulässig.
- 7.1.9 Auf Hauptgebäuden dürfen Solaranlagen in oder auf den Dachflächen in unbegrenztem Umfang eingebaut werden.

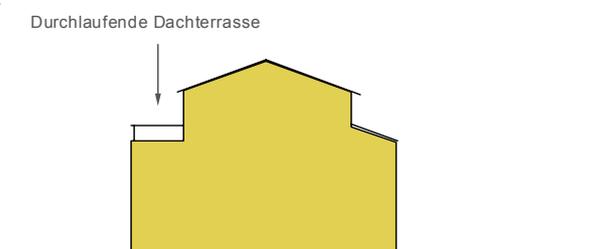
7.2 Höhe der Gebäude

- 7.2.1 Die maximale Firsthöhe bei Doppelhäusern beträgt 9,00 m.
Die maximale Firsthöhe bei Hausgruppen beträgt 9,75 m.
- 7.2.2 Zulässig ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,25 m.
Im Fall von gestuften Satteldächern (Laternendach) darf die Wandhöhe der zurückgesetzten Wand die zulässige Wandhöhe um das Maß des Rücksprungs überschreiten.

Systemschnitt:



Systemschnitt Dachterrasse



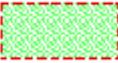
- 7.2.3 Die Wandhöhe darf durch Geländer von Balkonen und Dachterrassen bis zu einer Höhe von 6,70 m überschritten werden.
- 7.2.4 I Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 3 m.

- 7.2.5 Bezugshöhe für die Wandhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 7.2.6 Bei Garagen beträgt die max. zulässige Wandhöhe 2,40 m.
- 7.2.7 Abgrabungen und Geländeänderungen sind unzulässig. Kelleraußentreppen bleiben hiervon unberührt.

8. Wintergärten

Wintergärten sind im Erdgeschoss auch außerhalb der Baugrenze bis zu 15 m² zulässig. Sie dürfen eine Tiefe und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der seitliche Grenzabstand muss mindestens 2,50 m betragen, sofern der Wintergarten nicht an die Grenze gebaut wird. Die Flächen der Wintergärten sind auf die Geschossfläche anzurechnen.

9. Nebenanlagen

- 9.1  Bei den Parzellen 1 – 6 ist pro Parzelle ein Nebengebäude bis max. 15 m² zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen wie Nebengebäude, Gartenhäuser, Lauben, Pergolen etc. nur in den gekennzeichneten Zonen wie folgt zulässig:

9.2 Zone A:

In diesem Bereich sind pro WE mit Gartenanteil ein Nebengebäude und eine Pergola mit einer max. Tiefe von 3 m und einer maximalen Größe von jeweils 15 m² zulässig. Für die Nebengebäude wird ein nach Süden ansteigendes Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 24° festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 2,60 m. In Zone A sind ferner zulässig: Aufschüttungen bis zu 2,20 m Höhe.

9.3 Zone B:

In diesem Bereich sind pro WE mit Gartenanteil ein Nebengebäude mit einer max. Tiefe von 3 m und einer maximalen Größe von 15 m² zulässig. Die traufseitige max. Wandhöhe beträgt 2,20 m.

- 9.4 Für alle Zonen gilt: Die übrigen Teile der Zone sind mit Strauchpflanzungen zu begrünen.

- 9.5  Fläche für Abfallbehälter. Die Behälter sind einzuhausen und zu begrünen.

- 9.6 Die Einrichtungen für Abfallbehälter und Hausanschlusskästen sind in die straßenseitige Einfriedung gestalterisch zu integrieren.

10. Einfriedungen

- 10.1  Fläche für Vorgärten

- 10.2 Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten sind zur Einfriedung nur Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Sie sind sockellos auszuführen, ein Abstand von mind. 10 cm zum Boden ist vorzusehen.

- 10.3 Im übrigen Bereich sind Maschendrahtzäune oder filigrane Metallzäune bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Sie sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

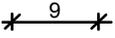
- 10.4  Im Bereich der öffentlichen Grünzone sind keine Einfriedungen zulässig.

- 10.5 Offene Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

11. Immissionsschutz

- 11.1  An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,75 m zu errichten. An diese Wand können gem. Punkt 9. wallartige Aufschüttungen oder Nebengebäude angegliedert werden. Auf eine einheitliche Gesamtgestaltung ist zu achten.

12. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 12.1  Maßangabe in Metern z.B. 9 m
- 12.2  Abgrenzung, der Geschossigkeit, der Dachform und der Bauweise
- 12.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 12.4 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.
- 12.5 Die Teilung von Grundstücken bedarf der Genehmigung.

13. Grünordnung

- 13.1  Zu pflanzende Bäume. Sie können in Ihrer Lage bis zu 5m verschoben werden.

13.2 öffentliche Grünfläche



Der gekennzeichnete Bereich ist zu max.50% mit einem wasserdurchlässigen Belag (wassergeb. Decke, Rasenpflaster o.Ä.) zu gestalten. Min. 50% sind als Rasenfläche bzw. Pflanzung anzulegen. Der Platz ist mit mittelkronigen Laubbäumen (Bäume 2. Ordnung), StU 20-25 zu überstellen.

13.3 Baumpflanzung entlang der Straße

Es werden großkronige Bäume 1. Ordnung, StU. 20-25 vorgesehen. Die Pflanzscheiben sind offen zu gestalten mit einer Mindestgröße von 2x2 m. Im Bereich der Längsparker werden sie mit niedrigen Sträuchern und Stauden überstellt.

13.4 Baumpflanzung entlang von Wegen

Es sind mittelkronige Laubbäumen (Bäume 2. bzw. 3. Ordnung), StU. 20-25 vorzusehen. Der Pflanzstreifen ist als Magerrasenfläche auszugestalten (Kräuteranteil des Saatguts min. 30%, viermalige Mahd/Jahr)

13.5 Private Gartenflächen

Es ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche min. ein Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität StU. 16-18 cm.

In den Zonen A und B sind für die Strauchpflanzung ausschließlich heimische Gehölze zu pflanzen. In den übrigen Gartenbereichen sind mind. 50% der Bepflanzung mit heimischen Arten zu gestalten.

13.7 Heckenpflanzen

Das Pflanzen von Thujen, Scheinzypressen und Fichtenhecken im gesamten Gebiet ist untersagt.

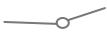
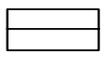
13.8 Wiederanpflanzungspflicht

Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch die Neuanpflanzung von Bäumen ersetzt werden.

Die für das Baugebiet erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden auf den Flurnummern 183, 183/6 und 183/7 (Neuried) vorgesehen. Eine Planzeichnung des Bereiches, der diesem Bebauungsplan zugeordnet ist, liegt diesen Festsetzungen bei.

B. Hinweise

14. Hinweise zur Darstellung

- 14.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 14.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 14.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 14.4  Vorgeschlagene Einteilung im Fall von Reihenhäusern statt Wohnungsbau
- 14.5  Bestehendes Gebäude
- 14.6  Vorgeschlagener Baukörper
- 14.7 645/3 Flurnummer z.B. 645/3
- 14.8 1 Parzellenummerierung, z.B. 1

15. Hinweise zur Ausführung von Tiefgaragen:
Die Lage von Lüftungsschächten der Tiefgarage ist im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit der Gemeinde abzustimmen.

16. Hinweise zur Erschließung:
Weg A, Weg B und Weg C, werden als beschränkt öffentliche Wege gewidmet.

17. Hinweise zur Wasserwirtschaft

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen

Es wird empfohlen, die unverschmutzten Niederschlagswasser der Dächer und Belagsflächen zur Gartenbewässerung in Zisternen zu sammeln oder in Sickermulden und Rigolen auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versickerungsanlagen müssen nach den gängigen Regeln der Technik erstellt und wasserrechtlich genehmigt werden.

18. Hinweise zum Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet liegen keine Altlastverdachtflächen.

19. Hinweise zur Grünordnung

Pflanzvorschläge:

Für die Bepflanzungen der Flächen werden folgende Arten empfohlen:

Großkronige Laubbäume entlang der Straßen:

Alnus = Erle, Fraxinus = Esche, Quercus = Eiche und Robinia = Robinie

Mittelkronige Laubbäume entlang von Wegen und auf Plätzen:

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2002 hat in der Zeit vom 07. 01.2003 bis 07.02.2003 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.01.2003 bis 07.02.2003 beteiligt. (§ 4 Abs.1 BauGB)

3. Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 03.06.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.06.2003 hat in der Zeit vom 25.06.2003 bis 25.07.2003 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
4. Es erfolgten mehrere Auslegungen nach §3 Abs. 3 Satz1 Halbsatz 2 BauGB. Die letztmalige Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 23.03.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.03.2004 hat in der Zeit vom 19.04.2004 bis 05.05.2004 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.05.2004 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 11.05.2004 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)



(Siegel)

Neuried, den 17.05.2004


.....
Ilse Weiß, 1. Bürgermeisterin

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 19.05.2004; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Neuried, den 24.05.2004


.....
Ilse Weiß, 1. Bürgermeisterin

