

Gemeinde	Neuried Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. A17 „nördlich der Michlbauerstraße“ 2. Änderung
Entwurf (1967)	Ing. Horst Eberhagen, Wohnbauunternehmen
Planung	PV 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
Bearbeitung	Prells QS: goe
Aktenzeichen	NER 2-32b
Plandatum	08.09.2020 (Entwurf) 24.03.2020 (Entwurf)

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der Entwurfs-Fassung vom 24.03.2020 sind gekennzeichnet: Materiell geänderte Planinhalte sind mit roter Umkreisung markiert. Ergänzungen/ Änderungen im Text sind grau hinterlegt, auf entfallene Stellen wird durch [~~Streichung~~] hingewiesen. Markierungen, gestrichene Textteile und Hinweise in eckigen Klammern sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe im Beteiligungsverfahren.

Satzung

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

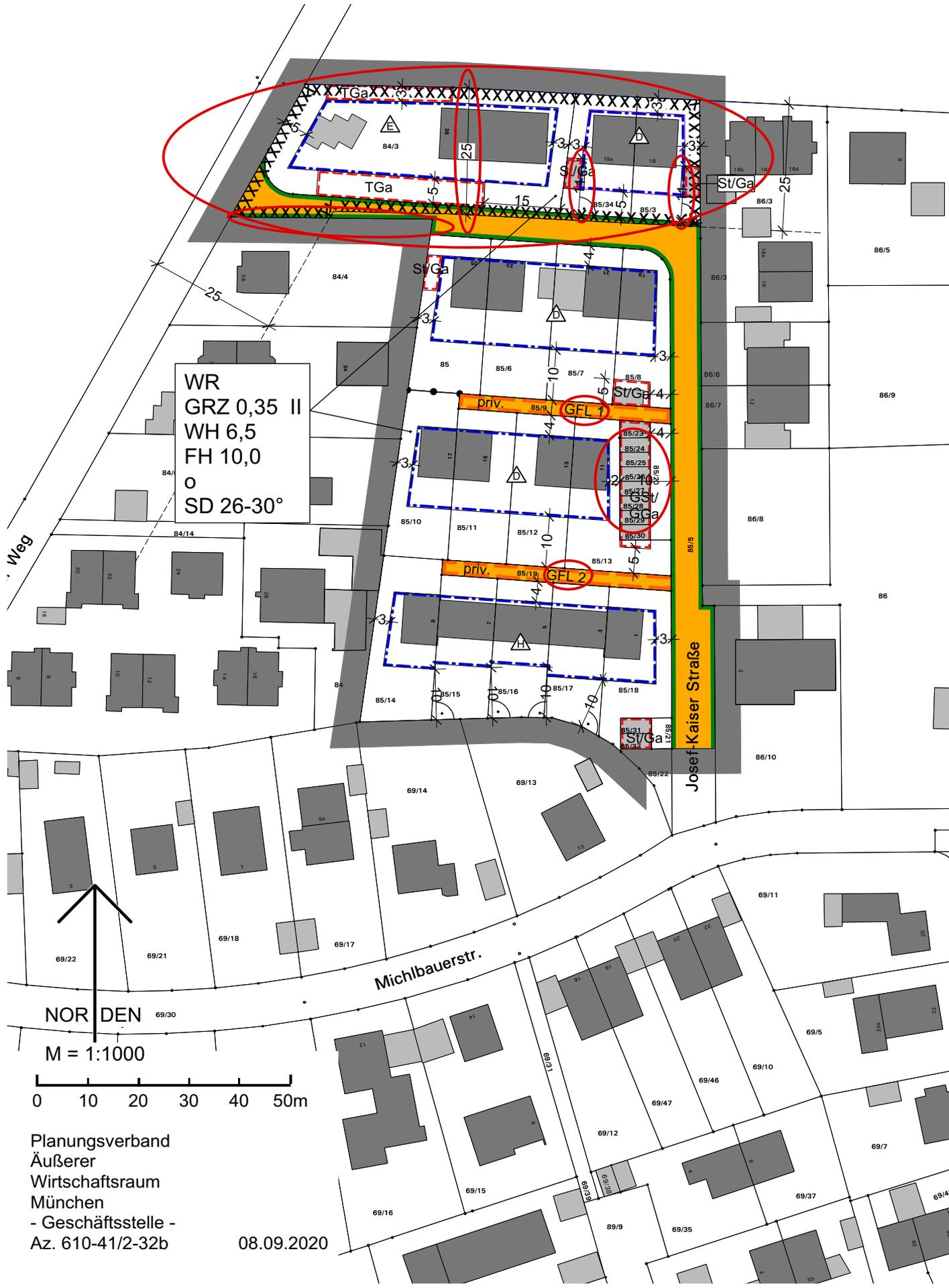
Lageplan



Gemeinde Neuried

2. Änderung BP A 17
"nördlich der Michlbauerstraße"

Entwurf



Diese Satzung ändert innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 11/65 für ein Gebiet nördlich der Michlbauerstraße“, rechtsverbindlich seit 06.07.1967 einschließlich der 1. Änderung „Josef-Kaiser-Straße“ vom 11.05.1999, rechtskräftig seit 13.02.2000.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung erfährt keine Änderung.

Festsetzung durch Planzeichen:

- 2.2 **WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO 1962
[keine Änderung]

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erfährt im Übrigen folgende Änderungen:

- 3.1.1 Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt.

- 3.1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei als Höchstgrenze festgesetzt.

- 3.1.3 Die [~~Traufhöhe~~] maximale Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO (bisher festgesetzt als „Traufhöhe“) wird um 0,3 m erhöht und auf max. 6,5 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine Firsthöhe von max. 10,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe bzw. Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist max. 0,3 m oberhalb der nächstgelegenen Verkehrsfläche anzuordnen.

Festsetzungen durch Planzeichen:

- 3.2 **GRZ 0,35** Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,35 [keine Änderung]
- 3.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. zwei Vollgeschosse
- 3.4 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
- 3.5 **FH 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,0

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen erfahren folgende Änderungen:

4.1.1 Die Festsetzung von Baulinien entfällt. [Die Baugrenzen werden nach Maßgabe der Planzeichnung geändert.]

4.1.2 Der zeichnerisch festgesetzte Bereich für offene, erdgeschossige Terrassenüberdachungen (1. Änderung, Festsetzungen A 5 und A 9) entfällt.

4.1.3 Die in offener Bauweise zu errichtenden Gebäude werden als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt.

Festsetzung durch Planzeichen:

4.2  Baugrenze

4.3  offene Bauweise; die Gebäude sind zu errichten, gemäß Festsetzung in der Planzeichnung:

4.3.1  als Einzelhäuser

4.3.2  als Doppelhäuser

4.3.3  als Hausgruppen

4.4 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen erfahren folgende Änderungen:

5.1.1 [Die Flächen für Stellplätze und Garagen werden nach Maßgabe der Planzeichnung geändert.]

Festsetzung durch Planzeichen:

5.2  Fläche für Stellplätze und/ oder Garagen gem. Einschrieb:

St Stellplätze

Ga Garagen

GS/ GGa Gemeinschaftsstellplätze/ Gemeinschaftsgaragen, festgesetzt für das durch Planzeichen 5.3 abgegrenzte Gebiet (Fl.Nr. 85/10 bis .../18)

TGa Tiefgaragen

5.3  Abgrenzung der Zuordnungsfläche für Gemeinschaftsanlagen

5.4 Ausschließlich mit Tiefgaragen unterbaute Grundstücksflächen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m Oberboden und einer durchgängige Begrünung der Geländeoberfläche zu versehen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung erfahren folgende Änderung:

6.1.1 [Der Bereich der zulässigen Dachneigung wird um zwei Grad erweitert.]

Festsetzung durch Planzeichen:

6.2 **SD 26-30°** Satteldach, Neigung von 26-30°

7 Verkehrsflächen

7.1.1 Die Verkehrsflächen werden nach Maßgabe der Planzeichnung geändert.

Festsetzung durch Planzeichen:

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3  öffentliche Verkehrsfläche

7.4  Private Verkehrsfläche

7.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ~~[zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke]~~ zu belastende Flächen:

7.5.1 GFL 1 zugunsten der Eigentümer der Fl.Nr. 85/10, 85/11, 85/12 und 85/13

7.5.2 GFL 2 zugunsten der Eigentümer der Fl.Nr. 85/14, 85/15, 85/16, 85/17 und 85/18

8 Bemaßung

Festsetzung durch Planzeichen:

8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m



Messung im rechten Winkel (zur Bezugslinie)

B Nachrichtliche Übernahmen

[keine]

C Kennzeichnungen

- 1  Bauliche Sicherungsmaßnahmen;
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Sicherung gegen Baumwurf erforderlich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB):

Wohngebäude oder Teile von solchen Gebäuden, welche näher als 25 m vom nördlich/ westlich angrenzenden Waldrand (Fl.Nr. 83/5 bzw. 81) entfernt sind, müssen konstruktiv derart ausgeführt werden, dass eine Gefährdung der Bewohner durch fallende Bäume ausgeschlossen ist.

D Hinweise

Hinweise durch Planzeichen:

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 84/3 Flurstücksnummer, z. B. 84/3
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried.
- 5 Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
- vorhandener Baumbestand,
 - Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begrünende Fläche,
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
- 6 Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw') von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch anbringen von Rauputz erreicht werden.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2018. 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.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Neuried, den Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2013 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 08.06.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
3. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 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