Arbeitspapier BAUAMT

Planbezeichnung: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Gautinger Straße und östlich der Flächennutzungsplan

erfassend die Grundstücke: Flurstr.Nr. 66, 66/9, 223, 224, 225, 226, 226/1, 226/3, 226/4, 226/5, 226/6, 226/13, 226/14 sowie Teilflächen aus der Flurstücknummern 221, 218 und 220/7

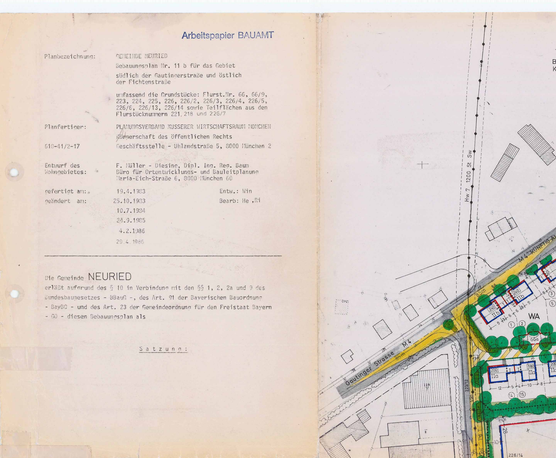
Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUGSBERG WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Gemeinschaft des Planfertigers
Geschäftsstelle: Ulmendorfstraße 9, 8000 München 2

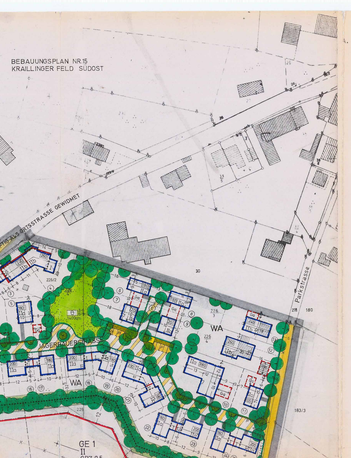
Entwurf des Bauleitplanes: Dr. Walter - Diessner, Dipl. Ing. Peos, Baum
Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
Herrnstich-Straße 4, 8000 München

referiert am: 19.4.1983 Entw.: Wtn
nochmals am: 25.10.1983 Bearb: Ho /Zi
10.7.1984
25.3.1985
4.2.1986
29.4.1986

Die Gemeinde NEURIED erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a und 9 des Bundesbaugesetzes - BauGB -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g :





FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Wohngebiet

Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Gewerbegebiet

a) Das in der Planzeichnung mit GE 1, -2, -3 bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

b) Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als unterworfene Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Zahl der Vollgeschosse

II a — Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Das obere Vollgeschoß kann nur durch Dachausbau im Rahmen der Festsetzungen für Dachform, Dachneigung und Gelichtung geblldet werden.

II b — Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Ein Dachausbau ist nur im Rahmen der Festsetzungen für Dachform, Dachneigung und Gelichtung möglich.

III — Gebäude des Typs IIa dürfen auch in dem mit III b gekennzeichneten Bereich errichtet werden.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. drei

b) Vollgeschoß

Nichtzulässiges Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. 200 qm zulässig.

c) Gewerbegebiet

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl, z.B. 0,5, festgesetzt als Höchstgrenze sowie innerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der Parzellierung vorhanden

GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze, z.B. 0,8

d) Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

4. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

a) offene Bauweise festgesetzt. z.B.

b) In allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Wohngebiet WA1 mit Bauhöhe für Grundstücks Fl.St.Nr. 220/2 - nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

c) Für die Größe von Grundstücken in allgemeinen Wohngebiet ist nur Bauland zulässig, als Mindestmaß die Mindestgröße für Grundstücke im Gewerbegebiet mit 1.000 qm festgesetzt.

d) Baugrenze

In Allgemeinen Wohngebiet dürfen unterirdisch Bauteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Windfangen die Baugrenze um höchstens 1,0 m überschreiten. Illegitim anbaufähe Garagenzonen - mit Ausnahme von Dachüberständen - sind unzulässig.

e) Basislinie

In Gewerbegebiet müssen Gebäude mit ihrer Längsseite an der Baufluchtgrenzen errichtet werden. Ausnahmen, wenn Gebäude aus betriebstechnischen Gründen nicht anders möglich ist, z.B. Gebäudeteile, die Öffnungen der Verladerampe, Hofabfahrtsmauer oder sonstige erforderlichkeiten Überschreitungen sind an der Grundstücksgrenze auf dem Baulinie nicht zulässig. Als Ausnahme hiervon sind für Verwaltungs- und Büroräume, Garagen- und Permanentschuppen zu öffnen. Einzelfall zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

a) Dachaufbauten

Die Höhe der Überstände des Erdgeschoßmauerfundamentes, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf im Allgemeinen Wohngebiet 1,15 m und im Gewerbegebiet 1,20 m nicht überschreiten.

b) Lichtschächten und Abgrabungen an Gebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet nur in ebenerdiesem Hauptgeschoß in einer Breite von höchstens 3 m zu Gewerbegebiet zulässig. Ausnahmen sind dann höchstens 3 m zur Gewerbegebiet Abgrabungen vorangezogen werden.

c) Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet

Als Fassadenmaterial sind im Allgemeinen Wohngebiet nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Fachwerkkonstruktionen (sonnenbrauner oder schwarzer Schindeln) zulässig. Für Fenster, Türen oder Tore ist eloxiertes oder eloxiertes Metall unzulässig.

Balkonbrüstungen und Porenlen sind nur in Holz zulässiffen.

Glasflächen sind in Quadrate oder stehende Rechtecke von höchstens 2 qm Größe zu unterteilen. Quarformatige Öffnungen sind aus diesen Formen zusammenzustellen. Gartenzäune erdzäuchen Verglasungen von Balkonen und Terrassen (Windschutzwand) ohne Bemaßungen sind hiervon ausgenommen.

d) Fassaden im Gewerbegebiet

Unzulässig sind stark reflektierende, glänzende und weißfarbige Fassadenmaterialien. Ähnliche Fensterverglasungen sind hiervon nicht betroffen.

e) Dachstücke

Die Dachstock darf im Allgemeinen Wohngebiet bei einem Gebäude des Typs II a nur im Rahmen der zulässigen Traufhöhe ausgebildet werden. Bei einem Gebäude Typ II b sind Dachstücke über dem Obergeschoß nur bis zu einer konstruktiven Höhe von 2,3 m über Oberkante Geschossdecke zulässig.

In Gewerbegebiet sind Dachstockausbildungen nur im Rahmen der zulässigen Traufhöhen zulässig.

f) Traufe

Die Traufhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachuntersicht bis von der Oberfläche der Straßenmitte (Flächdach) zum natürlichen Gelände darf im Allgemeinen Wohngebiet bei Gebäudetyp II a 4,20 m und bei Gebäudetyp II b 5,70 m, im Gewerbegebiet bei zweigeschossiger Bebauung 9,20 m und bei dreigeschossiger Bebauung 11,5 m nicht überschreiten. Firstlinien und Dachaufsatzen jeder Art dürfen im Gewerbegebiet die jeweilige höchstzulässige Traufhöhe um höchstens 2 m überschreiten.

g) Dachform im Allgemeinen Wohngebiet

In Allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptgebäude allein Satteldächer gleicher Neigung mit mittlerem First zulässig. Die Dachneigungen dürfen bei Gebäudetyp II a 30° - 40° und bei Gebäudetyp II b 24° - 32° betragen.

Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,6 m und am Ortsgiebel mit höchstens 0,4 m breite in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Die Überschüsse von Firststützen ist von dieser Begrenzung des Dachüberstands ausgenommen.

Für anbaugeschossiges Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer und Pultdächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.

← vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Auf Dachflächen dürfen anbauder von Zwischenfenstern bzw. Gauben oder Liegende Dachfenster Innenmaus finden.

Zwischenfenster oder Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die Breite von Zwischenfenstern darf 3 m, die von Dachgauben 1,50 m nicht überschreiten.

Zu Dachflächen sind Schneiden 2 liegende Dachfenster mit einer lichten Flächtiefe von höchstens 0,80 qm je Fenster zulässig. Dachschneiden sind unzulässig.

h) Dachdeckung

In Allgemeinen Wohngebiet sind für die Dachdeckung nur naturfarbene (ziegel) zulässig. Verblechungen sind nur aus dunkel oxydiertem Zinkblech oder aus Kupfer zulässig.

Erker und Vordächer sind auch mit Deckung aus dunkel oxydiertem Zinkblech oder Kupfer zulässig.

In Gewerbegebiet sind neoreiste Dächer von mehr als 20° Neigung mit roten oder braunen Dachpfannen oder Ziegeln zu Decken. Dächer mit flachenen Dachneigungen sind aus dunklem, nicht reflektierendem Baustoffen auszuführen.

i) Doppelhäuser

Zusammengebaute Wohnhäuser sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten. Dies betrifft nicht Wohngebäude, die nur durch Garagen verbunden sind.

j) Vorbauanlagen

Gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind Vorbauanlagen unzulässig, als die Einfriedungen angebracht sind und die an Gebäuden die Traufhöhe bzw. die Überkante Flachdachabschlusses überragen. Ferner sind unzulässig beweglche Vorbauanlagen sowie wechselnde optische oder akustische Zeichen. Beleuchtete Vorbauanlagen sind an der Gautinger Straße und zur geplanten Umgehungsstraße nur zwischen von 7.00 - 22.00 Uhr zulässig. Die Breite der Vorbauanlage darf das Baulängen nicht überschreiten.

k) Allgemeinen wertvolle Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als unterworfenen Bauteile in Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig. Sonnenkollektoren sind an Gebäudefassaden und als Ausnahme auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Verkauft und Farbe in Einklang mit der Bauweise stehen und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.

l) Einfriedungen

Eine Einfriedung der Bauerrundstücke entlang der Straßenbenenzunesliniien bzw. zur öffentlichen Grünfläche ist in einer maximalen Höhe von 1,00 m in Allgemeinen Wohngebiet und 1,20 m im Gewerbegebiet, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, zulässig. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt. An seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe (maximal 1,00 m bzw. 1,20 m), gemessen über natürlichem Gelände, zulässig.

(z.B.Drahtzaun)

m) Anpflanzungen

Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum nachstehender Art zu stehen kommt.

b) Die unbebauten Flächen - auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen - sind, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen, als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder als Lagerplatz angelegt sind, mit Laubbäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen.

b) In Gewerbegebiet sind die seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen, soweit nicht Grenzbauweise besteht, weiterhin in einer Mindestbreite von je 2 m durchgehend zu bepflanzen. Für Art und Größe der Bepflanzung gelten die Festsetzungen unter 9 a). Als Pflanzdichte ist mindestens je 25 qm eine Baum und je 3 qm ein Strauch vorzusehen. Dieser Pflanzstreifen darf nicht durch Lagerflächen, befestigte Flächen oder Kraftfahrzeugstellplätze verschmälert werden.

c) Die nach den Festsetzungen anpflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

d) Für Einzelbauvorhaben ist ein Bepflanzungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen.

10. Immissionsschutz

a) Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. Februar 1975 (BGBl. I S. 499) einer Genehmigung bedürfen, sind nicht zulässig.

b) Straßenschutz

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauBPG sind Betriebe, die unter die Gefahrenklassen II und III der "Richtlinien für den Transport von feuergefährlichen und sonstigen gefährlichen Einsatzstellen" (Dek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.11.1979) fallen, unzulässig.

c) Schallschutz

Lärm-LBAU DEKA — Zulässiger Flächenbezogener Schallleistungspegel L_W'' (Tag-Nachtwert) z.B. 60/48 (dBA).

Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zunächst vorhandenen Vorhabens die jeweils zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_W'' nicht überschreiten.

d) An diesen Fassaden bzw. Dachflächen sind zur Belüftung notwendige Fenster von Schlafund Kinderzimmern unzulässig. Als Ausnahme und nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Genehmigungsbehörde dürfen diese Fenster angeordnet werden, wenn eine ausreichende Belüftung der Räume ohne Öffnen der Fenster - z.B. durch lüftrohre oder mechanische Belüftung - gewährleistet ist.

An diesen Fassaden bzw. Dachflächen anzuordnende Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) müssen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schallschmaß 35 - 39 dB). Außenwände und sonstige Außenwandbauteile (z.B. Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen) dürfen das bewertete Schallschmaß nicht hindern.

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 29.01.1986 wurde mit Begründung in der Fassung von 04.02.1986 gemäß § 2a (2) BauGB in der Zeit von 21. Feb 1986 bis 23. Juni 1986 öffentlich ausgelegt (Stadtamblatt).

Neuried, den 23.06.1986

(Siegel) (1. Bürgermeister)

2. Der Fortsetzungsbeschluß des Gemeinderates Neuried hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 05.06.1986 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Neuried, den 05.06.1986

(Siegel) (1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 02.11.1986 Nr. 21/70-4A 32/010 nach § 11 BauGB genehmigt.

Neuried, den 05.08.1986

(Siegel) (1. Bürgermeister)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 14.08.1986 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht in Rathaus Neuried bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Neuried, den 14.08.1986

(Siegel) (stellvertr. Bürgermeister)

5. Gemeinschaftsvorsmerk des Landratsamts:

PLANFERTIGER — GEMEINDE NEURIED

München, den 11.11.1986
I.A. Wahr

Neuried, den .....