

Arbeitspapier BAUAMT

Planbezeichnung: Gemeinde Neuried
Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet
Beidseits des Maxhofweges

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl.-Ing. Architektur
Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
Dipl.-Ing. Stadtplanung

gefertigt am: 27. 2. 1996
geändert am: 16. 7. 1996
geändert am: 26. 11. 1996
geändert am: 10. 6. 1997

Die Gemeinde NEURIED

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 4. 1994 (GVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Extra-Beispiel

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das gesamte Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.d) bis e) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt.
Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenpflicht dies erfordert. Eine Überschreitung der Höchstgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ 0,8) ist unzulässig.
b) 1310 höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 1 310 m²

In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. der Art. 48 und 51 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschosfläche anzurechnen.

Pkw-Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

- c) I + D II
höchstzulässig ein Vollgeschosß mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 3,00 m
höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 4,50 m
höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,00 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandfläche und Dachoberkante zu messen. Entsprechendes gilt für die First- bzw. Gebäudehöhen.

Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosßzahl

Abweichungen von der Abgrenzung können bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind an der Abgrenzung die mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Gebäudeteile durch eine durchgehende Dach-ebene oder mit einem Höhenversatz von mind. 1,50 m zu verbinden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist, so weit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung gleichermaßen zulässig.
b) Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.
Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze können bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über die mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO. Ausgenommen hiervon ist die entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze der FL.Nr. 120/1 verlaufende Baugrenze. Entlang dieser Baugrenze ist Grenzbebauung zulässig, aber nicht zwingend.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstliegenden Geh- oder Wohnwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten.
Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens einem Fünftel der Wandlänge zulässig. Sie dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sein. Die Zulässigkeit von Kelleraußentritten bleibt hiervon unberührt.
Aufschüttungen an Gebäuden über 0,60 m sind unzulässig.
Erker dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudeecke herausreten. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils i.S. des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO zu beschränken.

- b) Im gesamten Baugebiet sind allein Satteldächer mit einer Neigung von 37 bis 43° zulässig. Profilliege Verlängerungen oder Ergänzungen von bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachneigung sind zulässig. Die Vorschriften des Abs. 2 sind in diesem Fall nicht anzuwenden. Kruppelwäme sind unzulässig.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Organgausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Dachüberstände vor Wänden und offenen Stütz- bzw. Hängekonstruktionen sind mit höchstens 0,60 m bei Gauben, Zwerch- und Querriegeln mit höchstens 0,30 m auszuführen. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen in Rottönen zu verwenden. Pult- und Flachdächer sowie Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashauser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichte Glasfläche von höchstens 0,80 m² je Fenster zulässig. Ausgenommen hiervon sind als Dachreiter ausgebildete bandartige Firstbelichtungen. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden. Kollektorfächen müssen mit mindestens einer ihrer Seiten an Organg, First oder Traufe anschließen.

Dachgauben (alleseitig von Dachflächen umgeben) sind nur bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Querriegel (aus der Trauflinie herausretend) bis zu einer Breite von 4,50 m zulässig. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten (Zwerchgiebel und Gaube) muß zueinander und zum Organg hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von Zwerch- und Querriegeln muß mindestens 1,50 m unter dem First, ihre Traufe höchstens 1,50 m über der Wandhöhe des Hauptbaukörpers liegen.

Trauben von rechteckig einlaufenden Querbauten müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.

- c) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung, waagerechte Stülpschalung sowie Wandkollantoren zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblänken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten ist unzulässig. Geschlossene Wandflächen ohne Fenster in Rechtecken von mehr als 30 m² sind flächenhaft mit Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen. Sie sind im Eingabepan darzustellen und in den Freiflächengestaltungsplan aufzunehmen.

Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen, Edelstahl sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig.
Glasflächen sind bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.

- d) Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdecken, gegen Entleerung zu schützen, einzuräumen und gegenüber Wohnungen akustisch abzuschirmen.
Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusßkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

- e) uneingefriedete Gartenfläche (befestigt/unbefestigt)

Die festgesetzte uneingefriedete Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden. Die Grundstücke können, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist, entlang der Straßenbegrenzungslinie mit bis 1,20 m hohen, sockellosen senkrechten Holzlatzen- oder Staketenzäunen eingefriedet werden.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen und auf der Fläche für Gemeinbedarf - Kirchenzentrum sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Gittermattenzäune in gleicher Höhe zulässig.

6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- a) Fahrbahn
gemischt genutzte Fläche
Parkbucht
Parkstreifen
Gehweg und/oder Radweg
kombinierter Geh- und Radweg
b) Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.b) mit Bäumen zu bepflanzen.
c) Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsfläche, Versorgungsanlage

- a) Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem grauem Pflaster zu befestigen. Mit Prefußgen verlegte Verbundsteine sind, soweit das Steinmaterial selbst nicht wasserdurchlässig ist, unzulässig.

- b) Auf den Baugrundstücken ist für jede selbständige Wohneinheit mindestens ein Garagenplatz, zusätzlich hierzu für Wohnungen bis 120 m² Wohnfläche ein halber Stell- oder Garagenplatz (pro Grundstück aufgerundet) und für Wohnungen über 120 m² Wohnfläche in ganzer Stell- oder Garagenplatz nachzuweisen. Bei Eigenheimen mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5 m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.

- c) Offene Stellplätze dürfen nur, je nach Gestaltung der Vorgärten und Hauszugänge verschleppbar, innerhalb der uneingefriedeten Vorgartenzonen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

- d) Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder als Tiefgaragen ausgeführt werden.
Fläche für Tiefgarage
überdachter Teil der Zufahrtsrampe
mit Mutterboden überdeckter Teil der Zufahrtsrampe

Tiefgaragen dürfen nur auf der, hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage darf nur an den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen errichtet werden.

Für die Tiefgaragenzufahrten sind vollständige Rampenbauwerke mit schallsorbierend ausgekleideten Innenwänden zu errichten. Zulässig sind nur geschlossene Zufahrtsgebäude mit Überbauung oder Überschüttung des unteren Rampenteils.

8. Grünordnung

- a) öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz für 6 bis 12jährige, auszubauen gem. den Richtlinien der DIN 18034

Die öffentliche Grünfläche ist, soweit nicht als Kinderspielplatz angelegt, als Magerwiese mit 1- bis 3-maligem Grasschnitt anzulegen und im Randbereich an der Böschungskrone des Maxhofweges und der Grenze des Wohngebiets nach Maßgabe der Festsetzungen 8.c) und d) zu bepflanzen.

- b) wallartige Aufschüttung in max. 2,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände

- c) großkronige Laubbäume zu pflanzen;
zulässig sind heimische Gehölze wie Birke, Buche, Eiche, Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 18/20, auf öffentlichen Flächen 20/25 cm

Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

- d) Randeingrünung mindestens zweireihig mit Sträuchern zu bepflanzen; zulässig sind heimische Gehölze wie Wildrose, Hasel, Hartrie gel, Weißdorn, Rotdorn, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Felsenbirne, Liguster und Wolliger Schneeball, 2 mal verpflanzt in der Pflanzgröße 125/150 cm

- e) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.c) festgesetzten Art und Größe kommt. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

- f) Die uneingefriedete unbefestigte Gartenfläche (Festsetzung 5.e) ist als Rasen, Wiese oder Beetzfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) zu bepflanzen.

- g) Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht durch Geh- oder Fahrbelag befestigt, mit mindestens 100 cm Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen. Geländeanpassungen mit geringerer Überdeckung sind kleinräumig in einer Zone von max. 3 m Breite zulässig.

- h) Standort für privaten Kleinkinder-Spielplatz, auszubauen gem. Art. 8 BayBO i.V. mit den Richtlinien der DIN 18034.

Die Lage des Spielplatzes kann, den Erfordernissen der Gebäude- und Tiefgaragenplanung angepaßt, verschoben werden.

- i) Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.

- k) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.

9. Vermauung

Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

- 132 T Flurstücksnummer; z.B. 132 Teilfläche
bestehende Grundstücksgrenze
aufzulassende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grenze des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 21 in der Fassung vom 25. 4. 1989

2. Gebäude

- bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
vorgeschlagener Baukörper

3. 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. Zwischenleitungen werden nicht zugelassen.

In Tiefgaragen anfallendes Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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 beliebigen Bodenschicht zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-Ring) oder punktförmige Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.

Für die gezielte Versickerung ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich. Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser zum Gartengebiet (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen.

4. Verkehrsfläche

- a) zu widmen als Ortsstraße gem. Art. 46 Ziff. 2 BayStRWG
b) zu widmen als beschränkt öffentlicher Weg gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStRWG

5. Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldflächen kann es im Plangebiet zu störenden, jedoch örtlichen Auswirkungen durch Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

6. Energieversorgung

Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Erdgas empfohlen.

Eine für die Elektrizitätsversorgung erforderliche Trafostation wird in nicht störender Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf einem mit dem Versorgungsunternehmen einvernehmlich festgelegten Standort errichtet. Hinsichtlich der Planungsrechtlichen Zulässigkeit wird auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen.

7. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesondertem Nachweis über die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu führen.
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sowie die gem. Art. 8 BayBO erforderlichen Kinderspielplätze sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind der Gehölzbestand und die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.

Neuried, den 04. 09. 97

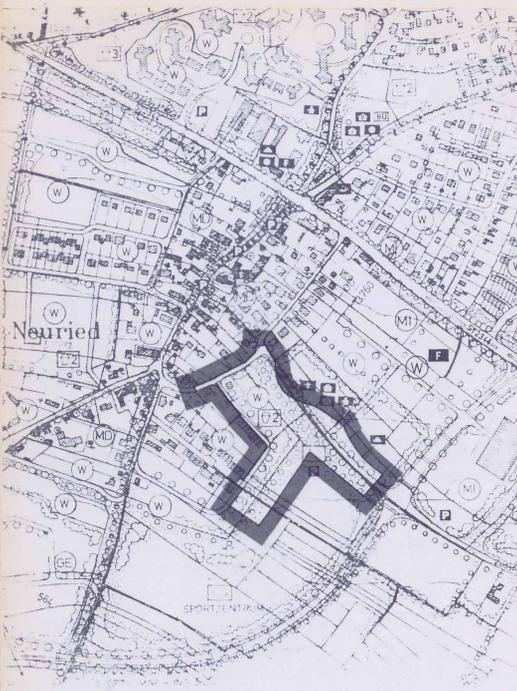
Seefeld, den 10. 6. 1997

Gemeinde Neuried
(1. Bürgermeister) O. Götz

(Entwurfsverfasser) Müller-Diesing

Verfahrensvermerke

- 1. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 4. 3. 1997 wurde mit der Begründung vom 13. 3. 1997 bis 14. 4. 1997 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Neuried, den 11. 06. 1997
O. Götz (Bürgermeister)
2. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 10. 6. 1997 den Bebauungsplan beschlossen (§ 10 BauGB).
Neuried, den 11. 06. 1997
O. Götz (Bürgermeister)
3. Die Gemeinde Neuried hat den Bebauungsplan am 17. 7. 1997 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 der ZustVBauGB dem Landratsamt München angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23. 7. 1997 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).
München, den 23. 07. 1997
i.A. O. Götz 1. Bürgermeister
4. Die örtliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 03. 09. 1997, 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 10. 06. 1997 in Kraft (§ 12 BauGB).
Neuried, den 04. 09. 1997
O. Götz (Bürgermeister)



GEMEINDE NEURIED
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
FÜR DAS GEBIET
BEIDSEITS DES
MAXHOFWEGES

ÜBERSICHT M = 1 : 5000