

Arbeitspapier BAUAMT

Neuried

Gemeinde:

Neuried

Bebauungsplan:

"Park-/Gautinger Straße"

Planfertiger:

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Geschäftsstelle -
Urbanstraße 5, 80336 München
Az.: 610.41/2-21 Bearb.: Win.Man.

Plandatum:

23.11.1993
22.03.1994
21.02.1995
26.03.1996
09.12.1997

Die Gemeinde:

Neuried

erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung:

- A. FESTSETZUNGEN
1. Geltungsbereich

a)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b)

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Baulinien- oder Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung

a)

MD

Das Bauland ist als Dorfgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) sowie Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und 9 BauNVO (Tankstellen) sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen sind geräuschintensive (störende) Gewerbebetriebe und geruchbelastende Intensiv-Tierhaltung aus städtebaulichen Gründen.

b)

① ①

Gliederung des Gebäudes der landwirtschaftlichen Hofstelle:
1 nur Wohn-Nutzung zulässig
2 nur Stall, Scheune, Remise etc. zulässig

c)

Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
3. Maß der Nutzung

a)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

b)

320

Höchstzulässige Geschoßfläche in qm, z.B. 320 qm.
- Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen auch bei Ausnahmen gemäß Festsetzung 4. nicht größer sein als die durch Baugrenzen umgrenzte Fläche. Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zur Obergrenze von GRZ = 0,6 zulässig, soweit dies die nach der Planzeichnung mögliche Garagenstufung einschließlich ihrer Zufahrt erfordert. Die Befestigung der landwirtschaftlichen Hoffläche der Flurst. Nr. 30 wurde zwar nicht zeichnerisch festgesetzt, ist aber davon betroffen.
- Die zulässige Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1 m zu versehen. Für diese bauliche Anlage darf die festgesetzte GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO insoweit überschritten werden.

- Garagen im Erdgeschoß von Gebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

c)

II

Zahl der Vollgeschosse, z.B. höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

d)

II(E+D)

Zahl der Vollgeschosse, das Obergeschoß darf nur als ausgebauter Dachgeschoß (Kniestock 1,2 m) ausgebildet werden.
4. Bauweise

a)

Soweit nicht anders gekennzeichnet, wird offene Bauweise festgesetzt.

b)

b

besondere Bauweise (Grenzanbau)

c)

Baugrenze

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

Untergeordnete Gebäudeteile, Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen, dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,50 m überschreiten, nicht jedoch über öffentlicher Verkehrsfläche. Zu den Nachbargrenzen ist auch bei untergeordneten Gebäudeteilen ein Mindestabstand von 3 m frei zu halten.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze bei Haupt- und Nebengebäuden bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

d)

Unterirdische Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

e)

Baulinie

f)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
5. Bauliche Gestaltung

a)

Höhenlage der Gebäude

Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden Gehwegs. Bei den Grundstücken 30 und 35 ist für die innen liegenden Gebäude das natürliche oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Gelände Bezugshöhe.

Die Oberkante Fußboden im Erdgeschoß darf bei Hauptgebäuden 0,3 m nicht überschreiten, Garagen und Nebengebäude sind in Bezugshöhe anzuordnen.

Die höchstzulässige Wandhöhe (gemessen von Oberkante festgelegter Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie von Außenwand und Unterkante Sparren) ist auf 6,30 m festgesetzt. Falls bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses oder für landwirtschaftliche Zwecke höhere Geschoßhöhen notwendig sind, ist
- dies- bei Einhaltung der Abstandsflächen - mit dem Einvernehmen der Gemeinde und des Landratsamts - möglich.

b)

Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nicht zulässig. Kelleraußen-treppen bleiben davon unberührt.

c)

Fassaden

Eine sichtbare Sockelausbildung ist nicht zulässig. Als Oberfläche der Fassaden sind zulässig Verputz mit hellfarbigem Anstrich und senkrechter Holzver-schalung in Naturton oder mit hellfarbig behandelte Oberfläche, Fenster, Türen und Tore aus glänzendem oder metallisch hell eloxiertem Metall sind unzulässig.

Glasflächen sind in stehende Rechtecke oder Quadrate zu gliedern durch Streben oder Sprossen. Querformatige Wandöffnungen sind aus diesen Formen zusam-menzusetzen.

d)

Anbauten

Erker dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudeaußen- heraustreten. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils im Sinn des Art. 6 Abs. 3 BayBO zu beschränken.

Erdgeschossige Wintergärten und ähnliche Glasanbauten sind an Hauptgebäuden grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen jedoch die Abstandsregelungen des Art. 6 der BayBO einhalten oder bei Doppelhäusern gemeinsam profiligkeitsseitig der Grenzen errichtet werden. Die Dachneigung ist als Pultdach an die des Hauptgebäudes anzupassen.

Balkone sind als Holzkonstruktionen auszuführen. Ab einer Breite von 1,30 m sind Balkone nur als vor das Haus gestellte Stützkonstruktionen zuläs-sig. Loggien und Balkone müssen Stabgeländer aus Holz erhalten.

Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen einen Mindestabstand von 1 m haben.

Pergolen, Gerätekäuschen und dergleichen sind in Holz auszuführen.

e)

Dach

Für Hauptgebäude und angebaute Garagen sind nur Satteldächer mit gleicher Dachneigung von 30°- 35° mit mittigem First zulässig. Die Dächer von Anbau-ten, Erkern, Vordächern sind mit zum Hauptgebäude ansteigender gleicher Neigung auszuführen. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist eine Dachneigung von 20°- 25° zulässig. Bestehende Gebäude mit abweichender Dachneigung dürfen profiligkeits erweitert werden.

Dachüberstände dürfen bei Hauptgebäuden trauf- und giebelseitig 10 % der Giebelbreite des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sparren und Pfetten sind sichtbar mit aufliegender Schalung auszuführen.

Ein Kniestock - mit Ausnahme einer Plette von 0,3 m Höhe - darf über dem 2. Vollgeschoß nicht ausgebildet werden.

b)

Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsfläche

a)

uneingefriedete private Verkehrsfläche

Uneingefriedete private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten und Hauszugänge) sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ab-zustimmen. Die Flächen sind mit einer wassergebundener Kiesecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelzu-fahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Eine Unterteilung der Fläche durch hochstehende Mauersockel und dergleichen ist (auch bei verschiedenen Eigentumsverhältnissen) nicht zulässig. Für offene Stellplätze gilt entsprechendes.

b)

Fläche für Garage

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten auch für Garagen, soweit es sich nicht um offene Garagen, d.h. um Stellplätze mit einem durch Holzkonstruktion gestützten und mit Holz verkleideten Schutzdach i.S. des § 1 Abs. 2 Satz 3 GaV handelt.

d)

T6a

Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragen müssen mindestens mit 0,6 m Humus überdeckt werden. Bei einer Mindestüberdeckung von 1 m gilt Festsetzung A.3.a).

e)

Stellplätze, Befestigung wie bei Festsetzung 7.a

Tiefgaragen müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei gewerblicher Nutzung sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf vom 12.2.1978 anzuwenden.

f)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei gewerblicher Nutzung sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf vom 12.2.1978 anzuwenden.

An der Straßenbegrenzungslinie darf die gemäß Festsetzung 7.a) festgesetzte oder durch die Grünordnung eingeschränkte Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden.

g)

Garagentore müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,50 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßen-begrenzungslinie nicht mehr als 3 m betragen.

8. Grünordnung

a)

Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen

Nach Festsetzung 5. i) mögliche Maschendraht-Einfriedungen, sind durchgehend mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

b)

schützenswerter Baum zu erhalten

c)

großkroniger Baum zu pflanzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Fol-ge einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

Für Art und Größe gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten

Aesculus hippocastanum

Rotkastanie

Aesculus carnea

Rotblühende Kastanie

Quercus pedunculata

Stieleiche

Fagus sylvatica

Rotbuche

Carpinus betulus

Hainbuche

Fraxinus excelsior

Esche

Acer campestre

Feldahorn

Acer platanoides

Spitzahorn

Tilia intermedia

Linde

Tilia cordata

Winterlinde

Ulmus carpinifolia

Feldulme

Betula verrucosa

Weißbärke

Alnus incana

Grauerle

Pinus nigra

Schwarzpappel

Populus tremula

Espe

Pinus sylvestris

Föhre

sowie sämtliche Obstbäume als Hochstamm

- Pflanzengröße (nicht für Obstbäume!)

Hochstämmen 2 bis 3 mal verpflanzt. Stammumfang mindestens 14-16 cm, gemessen in 100 cm Höhe bis 250 cm.

d)

Für Art, Größe und Pflanzdichte der festgesetzten Strauchpflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Rhamnus catharticus

Kreuzdorn

Crataegus oxya 'Cantha'

Rotdorn

Crataegus monogyna

Weißdorn

Cornus sanguinea

Hartriegel

Cornus mas

Kornelkirsche

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Amelanchier canadensis

Felsenbirne

Ligustrum vulgare

Liguster

Viburnum lantana

Volliger Schneeball

Viburnum rhytidophyllum

Immergrüner Schneeball

Viburnum opulus

Straubholunder

Sambucus racemosa

Sanddorn

Hippophae rhamnoides

Hundsrose

Rosa canina

Heckenrose

Rosa multiflora

Mehlbeere

Sorbus aria

Brombeere

Symphoricarpos racemosus

Schneebere

Rhamnus frangula

Faulbaum

Euonymus europaeus

Praffenhütchen

Prunus spinosa

Schlehndorn

Corylus avellana

Haselnuß

Carpinus betulus

Hainbuche

Acer campestre

Feldahorn

Salix purpurea

Purpurweide

Salix caprea

Salweide

- Pflanzgröße:

Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.

- Pflanzdichte:

Im Durchschnitt mindestens 3 Sträucher je festgesetztem Baum.

e)

In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schluß-abnahme der Gebäude durchzuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

f)

Bodenbefestigung

Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

9. Schallschutz

a)

Aufenthaltsräume und Wohnräume zur Gautinger Straße sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen.

b)

Auf den straßennahen Fassaden entlang der Gautinger Straße und den entsprechenden Dachflächen der Baukörper sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderimmern unzulässig.

c)

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn die notwendigen Fenster hinter einer Fassade, schallsorbierend ausgekleidet und mit einer

10. Vermessung

Maßzahl in Metern, z.B. 7 m

32

Flurstücknummer; z.B. 32

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene innere Erschließung der landwirtschaftli-chen Hofstelle

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

abzubrechendes Haupt- bzw. Nebengebäude

Grundstückszufahrt

2. Schallschutz

a)

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes kommt es aufgrund des von der Gautinger Straße einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für Dorfgebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).

b)

Durch die Hofstelle kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das übrige Plangebiet durch Lärm-, Staub-, und Geruchsimmissionen kommen.

3. Umweltschutz

a)

Aus Gründen der Luftreinhaltung wird empfohlen, für die Gebäudeheizung Gas als Brennstoff zu verwenden.

4. Wasserwirtschaft

a)

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-versorgungsanlage der Stadt München angeschlossen sein.

b)

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt München vor Bezug anzuschließen.

c)

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

d)

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

e)

Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grund-stücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis des Landratsamts notwendig.

f)

Ins Grundwasser eintauchende Bauvorhaben sind wasserdicht und auftriebssicher bis 0,3 m über HHW auszuführen.

5. Kartengrundlage

Antike Katasterblätter SW III. 4.7 und 8.

Die Kartengrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Für Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Etwaige Differenzen sind bei Vermessungsarbeiten auszugleichen.

Planfertiger

Gemeinde NEURIED

München, den 15.1.1998

Neuried, den 21.01.98

i.A. Demard

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.12.1993 bis 28.01.1994 und eingeschränkt vom 05.08.1994 bis 05.09.1994 und vom 25.06.1996 bis 25.07.1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Neuried, den 25.07.96

(Otto Götz, Erster Bürgermeister)

2.

Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 09.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuried, den 10.12.97

(Otto Götz, Erster Bürgermeister)

3.

Die Gemeinde Neuried hat den Bebauungsplan am 31.05.1995 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 10.07.1995 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird wenn ein Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt wird.

Neuried, den 10.12.97

(Otto Götz, Erster Bürgermeister)

4.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 22.03.98. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewie-sen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).

Neuried, den 25.03.98

(Otto Götz, Erster Bürgermeister)