Neuried Gemeinde Lkr. München

Nr. 1b ..Wald-/ Dr.-Rehm-/Forststraße" Bebauungsplan

1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – 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

Az.: 610-41/2-12A Bearb.: OP/Fr

Plandatum

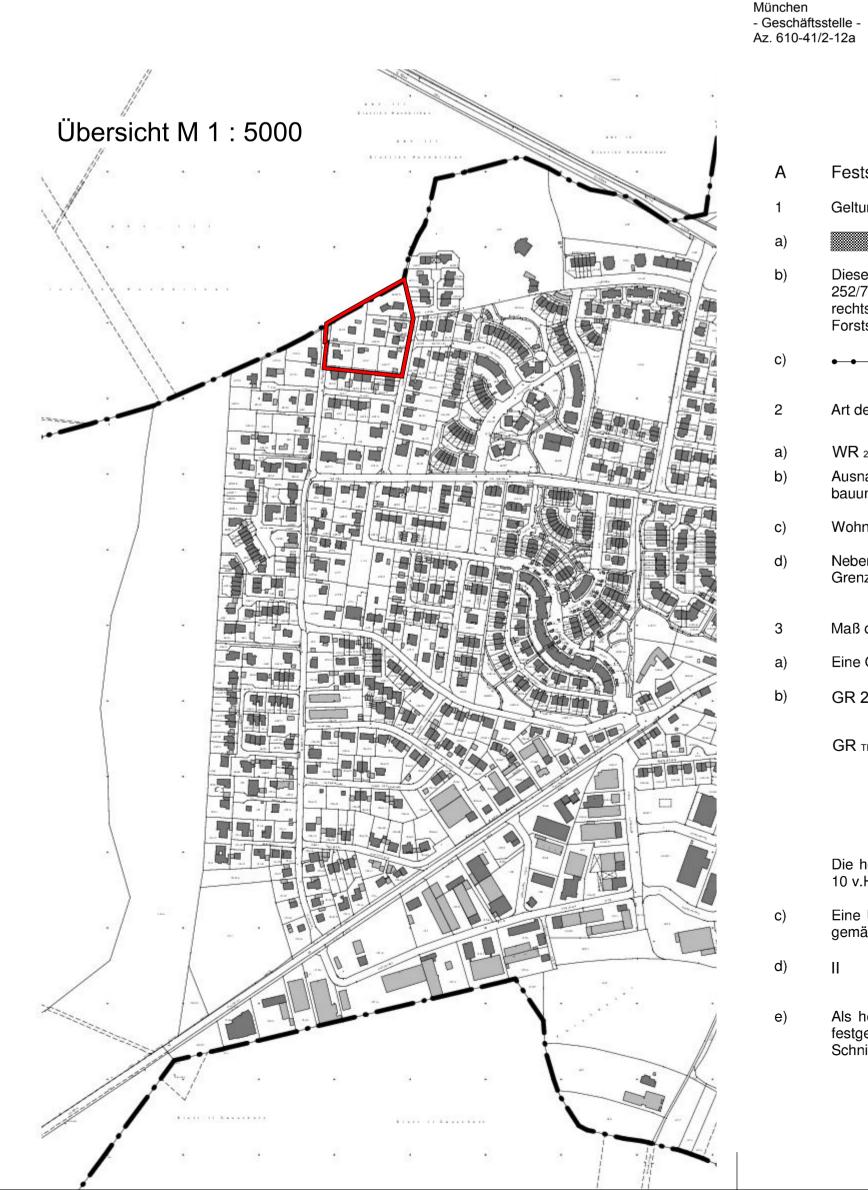
11. Februar 2014 (Vorentwurf) 24. Juni 2014 (Entwurf)

09. September 2014 (Fassung f. d. Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund § 2, 9, 10, 13a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich mit seinen Festsetzungen den rechtskräftigen "Bebauungsplan Nr. 1b zwischen Waldstraße – Dr.Rehm-Straße – Forststra-Be" vom 16.10.1990, bekanntgemacht am 20.02.1991. Die Flurstücke 252/6 und 252/15 wurden neu einbezogen.



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zulässig sind Einzel- und/oder Doppelhäuser in offener Bauweise:

nur Einzelhäuser (E) zulässig

/E/D Baugrenze _____

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

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeecken (bei nicht paralleler Einpassung des Gebäudes zu den Grenzen der überbaubaren Flächen) sowie durch Vordächer, Balkone und Wintergärten bis zu 1 m Tiefe und insgesamt max. 3 m Breite, soweit die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Nicht überschritten werden dürfen die im Abstand von 10 m zur nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs (Waldrand) situierten Baugrenzen.

Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig

Bauliche Gestaltung

Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,30 m über natürlichem Gelände oder der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges vorgesehen werden.

250/1

253/4

253/3

Für Hauptgebäude und Nebenanlagen sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Die Dachneigung ist auf 20 bis 35° begrenzt.

Eingeschossige Anbauten an zweigeschossige Gebäude sind mit Pultdach gleicher Dachneigung anzuschließen. Stehen Garagen in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, ist eine Einbezie-

hung in das Hausdach vorgeschrieben. Für nicht angebaute Nebenanlagen sind neben Satteldächern auch Pultdächer, für nicht angebaute Garagen darüberhinaus auch Flachdächer zulässig.

Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) <---->

Die Gebäude im Teilbereich WR 3 sowie im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 252/7 und 252/8 sind mit Traufe oder Giebel parallel zur Straßenbegrenzungslinie auszu-

Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude vorzusehen.

Für die Dachdeckung sind kleinteilige Dachplatten in rotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden,

Grautöne sind ebenfalls zulässig, sofern auf der Dachfläche Elemente zur Gewinnung von Solarenergie zum Einsatz kommen. Letztere sind nur dachflächenparallel auf der Dacheindeckung oder in diese integriert zulässig.

Untergeordnete Bauteile, z.B. Vordächer oder Erker können mit Blechdach ausgebildet werden, Wintergärten sind nur mit Glas abzudecken.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

Kupfer ist dafür zulässig.

Geltungsbereich

Geltungsbereich des Bebauungsplans Dieser Bebauungsplan ersetzt im Bereich der Flurstücke Fl.Nr. 252, 252/2, 252/4. 252/7, 252/8, 252/10, 252/11, 252/12, 252/13 und 252/14 Gemarkung Neuried den rechtskräftigen "Bebauungsplan Nr. 1b zwischen Waldstraße – Dr.Rehm-Straße –

251/14 251/5

Abgrenzung von Teilbereichen unterschiedlicher Nutzung • • • • •

Art der baulichen Nutzung

Forststraße"

Festsetzungen

NOR DEN

| M = 1:1000

Planungsverband

Wirtschaftsraum

0 10 20 30 40 50m

Gemeinde Neuried

"Waldstraße - Dr.-Rehm-Straße - Forststraße"

1. Änderung BP Nr. 1b

Reines Wohngebiet, mit Teilbereichsnummer, z.B. Nr. 2 Ausnahmeregelungen des § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, nicht jedoch als Grenzbebauung und nur bis zu einer Größe von 12 qm.

Maß der baulichen Nutzung

GR TF 90

Eine Geschossfläche ist nicht festgesetzt.

GR 200 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in gm, z. B. 200 gm

> Höchstzulässige Teilfläche der Grundfläche in Quadratmetern, festgesetzt als einheitliche Obergrenze für Gebäude innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. Teilfläche 1 = 90 gm. Die Geltung der höchstzulässigen Grundfläche als Summenmaß für das Grundstück bleibt unberührt.

Die höchstzulässige Grundfläche darf für Terrassen und Balkone jeweils um max. 10 v.H. überschritten werden.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche ist zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert der GRZ = 0.4.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse

Als höchstzulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO ist traufseitig 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

Als Oberfläche für die Wände von Hauptgebäuden und Garagen ist nur heller Putz oder – nur geschoßweise – senkrechte Holzverschalung zulässig. Insbesondere sind Zierputz, Keramikverblendung, zementgebundene oder aus Metall bestehende Fassadenbauteile sowie farbtransparente Kunststoffplatten unzulässig.

Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder glänzend eloxiertes Material unzu-

Die Glasfläche von Fenstern ist in stehende Rechtecke oder Quadrate durch Sprossen oder Streben zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen. In der senkrechten Teilung ist maximal ein Abstand von 1,25 m

Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Vordächer und Pergolen sowie Balkon- und Loggienbrüstungen sind nur in Holz auszuführen. Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich in Holzbauweise auszuführen, soweit nicht deren Verwendungszweck zwingend eine anderweitige Ausführung erfordert (z.B. Gewächshäuser). Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten. Ihr Fußboden darf höchstens 5 cm über natürlichem Gelände liegen.

Anlagen zur Energiegewinnung

Für Dächer und Fassaden sind als Ausnahme andere Materialien zulässig, soweit sie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie dienen und das Orts- und Stra-Benbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,2 m über natürlichem Gelände und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere. Es sind nur sockellose Zäune aus senkrechten Holzlatten oder aus durchgehend hinterpflanztem Maschendraht zulässig.

Als Ausnahme können Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler) zugelassen werden. Die Ausführung ist nur einheitlich in glattem oder handbearbeitetem Sichtbeton oder verputztem, geschlämmtem oder gestrichenem Mauerwerk zulässig.

Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als offene Stellplätze und/oder offene oder geschlossene Garagen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen Stellplätze für Fahrräder sind nachzuweisen in Form von mindestens 2,5 gm Fahrradabstellraum je Wohneinheit, ebenerdig und eingangsnah gelegen.

Garagen sind hinsichtlich verwendeter Baustoffe an die Hauptgebäude anzupassen.

Garagen an gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen sind profilgleich mit einheitlich gestalteten Straßenfronten und Dachdeckung zu errichten.

e) An der Grundstücksgrenze darf die Traufhöhe von Garagen in Grenzbebauung höchstens 2,5 m betragen.

Überschreitungen der Grenzen der Flächen für Stellplätze und Garagen (nach Festsetzung A 7a) um bis zu 1,5 m sind auf eine maximale Länge von 6 m ausnahmsweise zulässig. Die verkehrsrechtlichen Anforderungen und bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen bleiben unberührt.

Garagenzufahrten dürfen (bis zu einer Entfernung von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie) höchstens mit einem Gefälle von 1 % zur Straße angelegt werden. Bei größeren Entfernungen sind Garagen mit OK Fertigbelag höchstens 5 cm über natürlichem Gelände zulässig.

8 Grünordnung

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahrund Terrassenflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Artenliste B 10) zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 gm der nicht überbauten Grundstücksfläche ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume der festgesetzten Art kommen. Erhaltenswerte Bestandsbäume gemäß Baumschutzsatzung Neuried sind darauf anzurechnen.

Bei der Hinterpflanzung von Einfriedungen sind Koniferen unzulässig, mit Ausnahme von Taxus.

Zulässig sind Arten des Vegetationsgebiets Labkraut-/ Eichen-/ Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) sowie alle Obstbäume. (vgl. Pflanzliste unter B 10)

Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken und private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig her-

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind an Gebäuden:

Abgrabungen für Lichtschächte bis 1 m Abstand und Kelleraußentreppen,

Aufschüttungen gartenseitig für Terrassen bis zu einer Höhe von 0,3 m. Sie sind zu den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern auszugleichen.

[entfallen, s. B 10]

Verkehrsflächen

10 Versorgungsanlagen

Vermaßung

3m /

auch für Versorgungsanlagen.

Erhaltene oder nach den Festsetzungen gepflanzte Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind nachzupflanzen. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume (s. B 1) mit der Folge des Absterbens muss ein standortgerechter, heimischer Ersatzbaum (s. Artenliste B 10) als Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gepflanzt werden (Lage bis zu 2 m veränderbar).

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

a) Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Grünordnung gelten ausnahmslos

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen,

Maßzahl in Metern, z. B. 3 m

die der Versorgung privater Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken un-

belastende Fläche

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) zugunsten der

Nutzungsberechtigten der Bauräume in zweiter Reihe zu

Hinweise

Grundstücksgrenze vorhanden

252/8 Flurstücksnummer, z. B. 252/8

bestehendes Haupt-/Nebengebäude

Bebauungsvorschlag Gebäude mit einfachem Bestandsschutz

> zu erhaltender wichtiger Baum; es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Neuried vorbehaltlich Festsetzung

Erforderliche Stellplätze gem. Art 47 BayBO sind zu errichten gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung - soweit vorhanden - bzw. den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

Wohngebäude oder Teile von solchen Gebäuden, welche näher als 25 m vom nördlich angrenzenden Waldrand (Flurst. Nr. 207) entfernt sind, müssen konstruktiv derart ausgeführt werden, dass eine Gefährdung der Bewohner durch fallende Bäume ausgeschlossen ist.

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)

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evt. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.

Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten auftreten, die auf eine Altablagerung hindeuten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München sind unverzüglich zu informieren.

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. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbe-

sondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Aus-

nutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung

nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser geziel-

Soweit die Voraussetzungen der NWFreiV vorliegen, kann das Niederschlagswas-

Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gar-

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krüm-

mungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert be-

fahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)

ausgelegt sein. Auf die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" und die DIN 14090

"Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" wird verwiesen. Gebäude müssen

ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von öffentlichen Ver-

Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Auf die Baumschutzver-

Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm-

und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten

in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Während der ge-

Bei zulässigen, erforderlichen Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum

des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen

sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Feldahorn

Spitzahorn

Bergahorn

Kastanie Birke

Hainbuche

Rotbuche

Zitterpappel

Wildkirsche

Stieleiche

Kiefer

Platane

Traubeneiche

– Eberesche

samten Bauzeit ist nach RAS-LG in der gültigen Fassung zu verfahren.

punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

ten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.

tengießen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen.

Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.

ordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen.

ser erlaubnisfrei versickert werden.

Regenerative Energien

kehrsflächen erreichbar sein.

Brandschutz

Grünordnung

Pflanzliste:

Acer campestre

Betula pendula

Fagus sylvatica

Pinus sylvestris

Platanus acerifolua

Populus tremula

Quercus petraea Quercus robur

Sorbus aucuparia

Prunus avium

Carpinus betulus

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Aesculus hippocastanum –

Sorbus torminalis Tilia cordata Winterlinde

sowie alle Arten von Obstbäumen.

Pflanzqualität: 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen mit Stammumfang 18/20 cm.

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 beizugeben, dem eindeutig zu entnehmen ist, ob und wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird. Er hat insbesondere Auskunft über folgende Punk-

te zu geben: beabsichtigte Erschließung und Stellplatz-Anordnung,

Höhenlage der Gebäude bezogen auf die natürliche Geländehöhen. Einhaltung der Höhenanschlüsse zu den angrenzenden öffentlichen und priva-

vorgesehene Unterbringung der Mülltonnen,

Standorte und Arten der vorgesehenen Bäume.

ten Grundstücken.

Behindertengerechter Zugang/ Barrierefreiheit Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung,

© LVG Bayern

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; Maßentnahme: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszuglei-

Maßstab der Plandarstellung: Planfertiger: München, den

Neuried, den .

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Gemeinde:

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am 30.07.2013 gefasst (erweitert am 08.04.2014 und am 24.06.2014 auf das Verfahren gem. § 13a BauGB geändert) und am 16.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 11.02.2014 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 11.02.2014 hat in der Zeit vom 25.04.2014 bis 26.05.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 17.04.2014 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 11.02.2014 bis zum 26.05.2014 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2014, (gebilligt mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.06.2014) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2014 bis 04.08.2014 erneut öffentlich ausgelegt, und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 03.07.2014 bis 04.08.2014 erneut beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2014 wurde vom Ferienausschuss am 09.09.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

> Neuried, den (Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplans erfolgte am; 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 09.09.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den .

(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)