

Neubaufläche

Gemeinde: NEURIED, Lkr. München
Bebauungsplan: Nr. 1b zwischen
"Waldstrasse-Dr.Rehmstrasse-Forststrasse"

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle: Umlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-12 Bearb.: MIN, Her, Fr, Cz

Plandatum: 21.03.1989
25.04.1989
29.08.1989
23.01.1990
26.04.1990
26.06.1990
16.10.1990

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

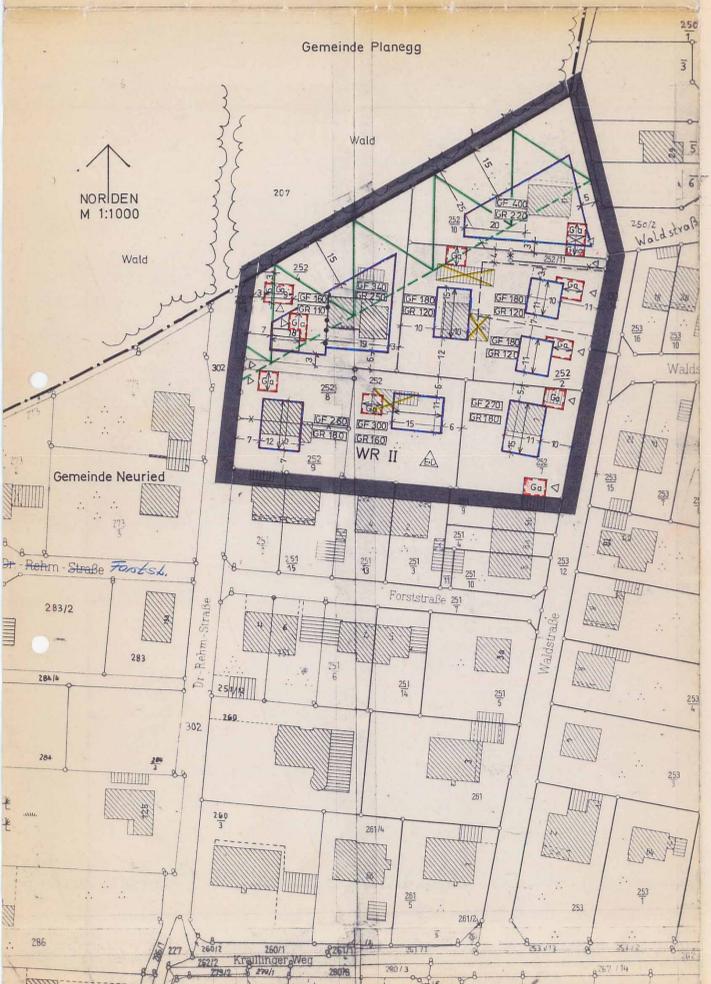
Satzung

A) FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt teilweise den am 05.08.1971 genehmigten Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Neuried (IV B/1-BL 6/71)
2. Art der baulichen Nutzung
a) WR Das Bauland ist als Reines Wohngebiet festgesetzt
b) Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
c) Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
d) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, nicht jedoch als Grenzbebauung und nur bis zu einer Größe von 12 m².
3. Maß der baulichen Nutzung
a) GF 400 Höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 400 m²
b) GR 220 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern gem. § 19 BauNVO, z. B. 220 m²
c) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse
d) II Bauweise
a) Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
b) Baugrenze
Soweit in diesem Bebauungsplan Baugrenzen entlang bestehender Gebädefronten dargestellt sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenwände dieser Gebäude festgesetzt.
Untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,50 m überschreiten.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann die Baugenehmigungsbehörde Überschreitungen von der Baugrenze bis zu 1,50 m gestatten. Es ist jedoch nicht zulässig, dadurch die Mindestabstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 der BayBO zu überschreiten.
c) Die Baugrundstücke müssen mindestens 650 m² groß sein.

- Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig.
d) Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen und mindestens zur Hälfte zweiseitig offen zu halten.
e) Anlagen zur Energiegewinnung
Für Dächer und Fassaden sind als Ausnahme andere Materialien zulässig, soweit sie Anlagen zur Gewinnung und Ausnutzung natürlicher Energie dienen und das Orts- und Straßenbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
6. Einfriedigungen
a) Einfriedungen sind grundsätzlich nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,2 m über natürlichem Gelände.
7. Garagen
a) Fläche für Garagen mit Zufahrt
Garagen dürfen nur auf den bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
b) Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

- d) Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.
e) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
f) Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, dem eindeutig zu entnehmen ist, ob und wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird.
10. Versorgungsanlagen
a) Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Grünordnung gelten ausnahmslos auch für Versorgungsanlagen.
b) Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung privater Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
11. Vermaßung
Maßzahl in Metern, z.B. 10 m
B) HINWEISE
1. Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Flurnummer, z.B. 252
Gemeindegrenze
2. bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
abzubrechendes Gebäude
3. Kartengrundlage: Katasterblätter SW III,4,1 (1986) und 2 (1988).
4. Bewohnte Gebäude 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.
5. Bauliche Sicherungsmaßnahmen
Sicherung gegen Baumwurf erforderlich (§ 9 (5) 1 BauGB)



5. Bauliche Gestaltung

- a) Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,30 m über natürlichem Gelände bzw. dem nächstgelegenen Gehweg vorgesehen werden.
b) Dächer
Für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig.
c) Wände
Ein Sockel darf nicht sichtbar oder farblich abgesetzt in Erscheinung treten.
Als Oberfläche für die Wände von Hauptgebäuden und Garagen ist nur heller Putz oder - nur geschosweise - senkrechte Holzverkleidung zulässig.
Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder glänzend eloxiertes Metall unzulässig.
Die Glasfläche von Fenstern ist in stehende Rechtecke oder Quadrate durch Sprossen oder Streben zu gliedern.

- c) Garagen sind hinsichtlich Dachform, -neigung und verwendeter Baustoffe an die Hauptgebäude anzupassen.
d) Für Garagen an Grundstücksgrenzen ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
e) An der Grundstücksgrenze darf die Traufhöhe der Garagen höchstens 2,5 m betragen.
f) Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann die Baugenehmigungsbehörde Überschreitungen der Garagengrenzen bis zu 1,5 m gestatten.
g) Garagen dürfen (bis zu einer Entfernung von 5 m von der Straßengrenzungsline) höchstens mit einem Gefälle von 1 % zur Straße angelegt werden.
8. Grünordnung
a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
b) Bei der Hinterpflanzung von Einfriedungen sind Koniferen unzulässig.
c) Zulässig sind Arten des Vegetationsgebiets Labkraut-/Eichen-/Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) sowie alle Obstbäume.
z.B. Quercus pedunculata, Fagus sylvatica, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Betula verrucosa, Stieleiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Weißbirke

München, den 20.02.91...
(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)

Neuried, den 20.02.91...
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.05. bis 11.06.1990 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
2) Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.10.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3) Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB wurde durchgeführt.
4) Die Aufhebung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.02.91 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefeln bekanntgemacht.