Arbeit exceptar GEMEINDE NEURIED Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet

SUDLICH DER GRUND - UND ÖSTLICH DER PARKSTRASSE

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 179, 179/2 und 179/8 bis /10 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 38/4, 38/7 und 218, Gemarkung Neuried

Frank Müller-Diesing Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister Büro für Ortsentwicklungsund Bauleitplanung Leitenhöhe 23 8031 Seefeld-Hechendorf Telefon 0 81 52/7 05 33

gefertigt am: 11. 7. 1989 geändert am: 16. 10. 1990 geändert am: 23. 4. 1991 5. 11. 1991 geändert am:

NEURIED Die Gemeinde

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I, S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 9. 1989 (GVBL. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 127), diesen Bebauungsplan als

## Satzung.



## 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

#### 2. Art der baulichen Nutzung

bauungsplans.

a) Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauCB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Be-

b) Nebenanlagen und Einrichtungen 1.S. des § 14 Abs. 1 BauNVC sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.d) bis f) eingeschränkt, allgemein zulässig.

c) Auf den vorgeschlagenen Baugrundstücken Nr. 1 und 2 sind maximal je 2 Wohneinheiten, auf den Baugrundstücken Nr. 3 und 4 maximal je 3 Wohneinheiten zulässig.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

a) Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen auch bei Ausnahmen gem. Festsetzung 4.b) letzter Absatz nicht größer sein als die durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzte Fläche. Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die nach der Planzeichnung mögliche Garagensituierung einschließlich ihrer Zufahrt gem. Festsetzung 7.d) notwendige Stellplätze sowie gem. 5.d) zulässige Nebengebäude dies erfordert.

b) 180 höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 180 m²

Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird. In Geschossen, 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. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschoßfläche mitzurechnen.

Garagen im Erdgeschoß von Wohngebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschobfläche unberücksichtigt.

c) I ein Vollgeschoß zulässig

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie

Baugrenze

von unberührt.

. Bauliche Gestaltung

gestalten.

stücke wird mit 9,00 m festgesetzt.

tungen über 0,30 m sind unzulässig.

Mindestabstand von 0,75 m haben.

Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

höchstzulässig zwei Vollgeschosse

d) Die Höhe der Oberkante des Erägeschoßrohfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehwegs, darf 0,30 m die Firsthöhe bei einem Vollgeschoß 7,50 m, bei zwei Vollgeschossen 10,00 m nicht überschreiten.

besondere Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig

Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel-, Doppel- und

Reihenhausbebauung gleichermaßen zulässig. Die Mindestbreite der Grund-

Untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abwei-

chungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m.

als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6

BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile

a) Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Haus-

gärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die

Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Aufschüt-

Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen einen

b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung

von 35 bis 40° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Bauraum auch Pultdach in

gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge

an der Wand eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt. An traufseitigen

Wänden zweigeschossiger Gebäude sind Pultdächer mit einem Höhenversatz

von nicht weniger als 1,50 m anzusetzen. Krüppelwalme sind unzulässig.

Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei beid-

seitiger Garagengrenzbebauung und zwischen den Grundstücken 4 und 5 ist

jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial so-

wie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu

Dachüberstände vor Wänden und Stützkonstruktionen sind mit höchstens

0,50 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Für die Dachdeckung

sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Vordächer und Erker können

angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder

Die lichte Glasfläche von liegenden Dachflächenfenstern ist bei einer

0,60 m² zulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild

Dachfläche mit Gaube bis höchstens 0,40 m², ohne Gaube bis höchstens

auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech, an das Hauptgebäude

Bauteils i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO zu beschränken.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

nicht störende Solaranlagen eingebaut werden.

Erker dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudeecke heraustreten. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten

und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 Bayso bleibt hier-

Pergolen, dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,50 m überschreiten.

Die Höchstbreite von Gauben (allseitig von Dachfläche umgeben) wird auf 1,50 m, von Zwerchgiebeln (mit der Traufwand bündig) auf 3,00 m und von Quergiebeln (aus der Trauflinie heraustretend) auf 6,00 m begrenzt. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Traufen von rechtwinkelig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt werden; ausgenommen hiervon sind die westliche Traufe auf Grundstück 1 und die südliche Traufe auf Grundstück 2.

c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, Pergolen etc., sind in Holz auszuführen. Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder Zinkblech auszuführen.

Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von farbtransparenten Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

Glasflächen sind nur als stehende Rechtecke zulässig und bei mehr als 2 m² Große mit Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung.

d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 10 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen sind grundsätzlich in Holzbauweise mit ziegelgedecktem o.ä. Pult- oder Satteldach auszuführen und mindestens zur Hälfte zweiseitig offen zu halten.

e) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete private Verkehrsflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten privaten Verkehrsfläche gilt entsprechendes.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

Als Einfriedungen sind nur sockellose senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzmauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

befahrbarer Wohnweg ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Ortsstraße gem. Art. 46 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidnet)

Straßenbegleitgrün Straßenbegrenzungslinie

## 7. Private Verkehrsfläche

uneingefriedete private Verkehrsfläche

Uneingefriedete private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten und Hauszugänge) sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzustimmen. Die Flächen sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Für offene Stellplätze gilt entsprechendes.

## 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 Caragen, soweit es sich nicht um offene Caragen, d.h. um Stellplätze mit einem durch Holzkonstruktion gestützten und mit Holz verkleideten Schutzdach i.S. des § 1 Abs. 4 GaV handelt.

c) St Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Garagen errichtet werden.

An der Straßenbegrenzungslinie darf die gem. Festsetzung 7.a) festgesetzte oder durch die Grünordnung eingeschränkte Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine zusätzlichen Direktzufahr-

d) Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Garagen, für jede selbständige Wohneinheit jedoch mindestens eine Garage sowie ein halber (pro Grundstück aufgerundet) Stellplatz im Bauantrag nachzuweisen.

e) Die gem. Festsetzung 7.d) nachzuweisenden Garagen durfen nicht als Tiefgaragen oder Doppelparker ausgeführt werden.

## 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.e) vorgeschriebene Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Mauern ausgebildet sind, durchgehend mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Als Hinterpflanzung nicht zugelassen sind Koniferen mit Ausnahme von Taxus.

schützenswerter Baum zu erhalten schützenswerte Sträucher zu erhalten großkroniger Baum zu pflanzen

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

Für Art und Größe gelten die folgenden Festsetzungen:

Aesculus hippocastanum Roßkastanie

- zulässige Arten:

Aesculus carnea Rotblühende Kastanie Quercus pedunculata Stieleiche Fagus sylvatica Rotbuche Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsior Esche Acer campestre Feldahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Acer platanoides Spitzahorn Acer saccharinum 'Wieri' Silberahorn Platanus acerifolia Platane Tilia intermedia Linde Tilia cordata Winterlinde Ulmus carpinifolia Feldulme Betula verrucosa Weißbirke Alnus incana Grauerle Populus nigra Schwarzpappel Populus tremula Espe Pinus sylvestris Föhre

Larix decidua Lärche sowie heimische Obstbäume als Hochstamm

### - Pflanzgröße:

Hochstämme 2 bis 3 mal verpflanzt. Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 150 bis 250 cm.

Hinsichtlich der Grenzabstände zur Fläche für die Landwirtschaft sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze).

## d) Sträucher zu pflanzen

Für Art, Größe und Pflanzdichte der 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 Wolliger Schneeball Viburnum rhytidophyllum Immergrüner Schneeball Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Sambucus racemosa Traubenholunder Sanddorn Hippophae rhamnoides Rosa canina Hundsrose Rosa multiflora Heckenrose Sorbus aria Mehlbeere Rubus fruticosus Brombeere Symphoricarpos racemosus Schneebeere Rhamnus frangula Faulbaum

Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Prunus spinosa Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie Spierstrauch Spirea Corylus avellana Haselnuß Carpinus betulus Hainbuche Feldahorn Acer campestre Salix purpurea Purpurweide Salweide

- Pflanzgröße:

Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.

## - Pflanzdichte:

Salix caprea

Im Durchschnitt mindestens 3 Sträucher je festgesetztem Baum, überwiegend als Unterpflanzung der Bäume.

e) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan Nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.

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

# 9. Vermaßung

+ 9 - + Maßzahl in Metern; z.B. 9 m

Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

Flurstücknummer; z.B. 179/2 bestehende Grundstücksgrenze \_\_\_\_ x aufzuhebende Grundstücksgrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze Numerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke; z.B. 4 bestehendes Hauptgebäude bestehendes Nebengebäude abzubrechendes Haupt- bzw. Nebengebäude vorgeschlagener Baukörper bestehender Baum (Ki - Kiefer/Ei - Eiche/Li - Linde/ Ob - Obst/Fi - Fichte/Ka - Kastanie/Bi - Birke/Lä - Lärche/E - Esche) zu fällender Baum

Für die Gestaltung der Parkstraße gilt der bereits bestehende Ausbauplan. Im näheren Umfeld des Planungsgebiets ist mit Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Diese Emissionen sind im ortsüblichen Umfand zu dulden.

Verfahrensvermerke

. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . . 6. 11. 1990. bis . . 7. 12. 1990. . . . . . . . . im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Neuried J.C., den 7. 12. 1990 (Siegel) (1. Bürgemeister)

. Die Gemeinde ........ hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 5. 11. 1991... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) (1. Bürgermeister)

. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamts München vom . 10. 1. 1992 ... Nr. 7B/76-BL 13/90

Neuried ...., den 17. 1. 1992 (1. Bürgermeister)

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am . 17. 1. 1992, ortsüblich damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 17. 1. 1992 auf Dauer xx im Rathaus Neuried, Planegger Straße 2 eingesehen werden

(1. Eurgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 SUDLICH DER GRUND- UND DSTLICH DER PARKSTRASSE

ORTSUMBEHUNG SUD

ÜBERSICHT M 1:5000