

Planbezeichnung: Gemeinde Neuriid
 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Gebiet Krallinger Feld Nordwest

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
 Dipl.-Ing. Architektur
 Regierungsbaumeister
 Serge Schimpfle
 Dipl.-Ing. Stadtplanung
 Büro für Ortsentwicklung- und Bauplanung
 Alte Baureien
 Landsberger Straße 57
 82266 Inning
 Telefon 08143958323
 Telefax 08143958325

gefertigt am: 8. 6. 2004
 12. 10. 2004
 geändert am: 18. 1. 2005

Die Gemeinde NEURIID
 erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. 2. 494) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 736) diesen Änderungsbebauungsplan als

Satzung:

Der Bebauungsplan wurde am 18.01.2005 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 10.02.2005 rechtskräftig.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
 a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 b) Dieser Bebauungsplan ersetzt die wirksame 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Krallinger Feld Nordwest“ in der Fassung vom 25. 2. 2003, rechtsseitig mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 16. 7. 2003.

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.
 b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) eingeschränkt, allgemein zulässig. Nebenanlagen dürfen hinsichtlich ihrer Standort-, ihres Flächenanspruchs und ihrer Gestaltung in Abstimmung mit der Gemeinde auch auf öffentlichen Grünflächen insbesondere i.V. mit Tiefgaragenaufgängen sowie im Straßenbegleitgrün errichtet werden. Entsprechendes gilt für Umbauten durch Tiefgaragen, soweit die Flanzzeichnung die hierfür erforderliche Fläche ausweist.
 Im Vorgartenbereich von Reihen-, Ketten- und Doppelhausgrundstücken sind frei stehende, nicht an das Hauptgebäude angebaute Fahrrad-, Müll- und Gerätehäuser unzulässig. Auf diesen Grundstücken sind Gartengerätehäuser in einer max. 3,00 m tiefen Zone an die hintere Grundstücksgrenze, möglichst zusammengebaut mit dem Gerätehaus des Nachbargrundstücks, zu stellen und mit Flachdach oder zur äußeren Grenze hin fallend max. 10° geneigtem Pultdach auszustatten.
 Alle Nebenanlagen, insbesondere aber Fahrrad-, Müll- und Gerätehäuser, sind so zu situieren, daß der in der Flanzzeichnung festgesetzte erhaltenswerte Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.
 c) Fläche für Gemeinbedarf
 Kindergarten

3. Maß der baulichen Nutzung
 a) GR 525 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines durch Nummer gekennzeichneten Grundstücks bzw. Bauquartiers; z.B. 525 m²
 Überschreitungen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind unzulässig.
 Flächen von Terrassen, Garagenzufahrten sowie sonstigen Zuwegungen, die ohne Unterbauung bleiben, in wassergebundener Bauweise bzw. in Schotterterrassen befestigt sind und nach Umfang und Ausgestaltung dem örtlichen Rahmen entsprechen, werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
 b) GF 797 höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 797 m²
 In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. der Art. 45 und 48 BayBO geeignet sind, einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschosfläche anzurechnen.

5. Bauliche Gestaltung

a) Alle Hauszugänge müssen einen stufenfreien Zugang erhalten. Lichtgräben und Abgraben an Gebäuden sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Kellertreppentritten bleibt hiervon unberührt.
 Aufschüttungen sind nur bis zu 0,25 m über der durch Grundkoten angegebenen Höhen zulässig, soweit der Geländeschluss an die angrenzenden Erschließungsflächen nicht ein höheres Maß erfordert. Ausgenommen hiervon sind über das Mindestmaß gem. Festsetzung 9.f) hinausgehende Überschüttungen von Tiefgaragen.
 b) Im gesamten Wohngebiet mit Ausnahme des Kindergartengrundstücks ist Pultdach und/oder Satteldach mit einer Neigung von 10 bis 15° zulässig. Auf den mit 1 bezeichneten Dachflächen ist auch Flachdach, auf den Gebäuden der Grundstücke 12, 16 und 20 auch Waln- oder Zeltdach zulässig. Für jeden Baukörper sind die Hauptdachflächen in gleicher Neigung auszuführen. Auf den Grundstücken Nr. 1 bis 10 darf die Dachneigung bis zu 35° betragen.
 c) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur hell angestrichener Verputz, senkrechte oder parallel zur Dachneigung verlegte Holzverschalung, waagerechte Stülpschalung sowie Holz- und Werkstoffplatten und Wandkellerelemente zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblenden, Metallblechen oder Kunststoffen ist unzulässig.
 Nach Fertigstellung der Gebäude sind Fassadenänderungen durch Auslässe zur Entlüftung von Dunstabzugshauben allgemein zulässig.
 Die einer zeitgemäßen solartechnischen Nutzung entsprechende technische Ausstattung und Gestaltung der Gebäude wird auch bei einem Flächenanspruch über 8 m² je Gebäude ausdrücklich für zulässig erklärt.
 d) Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen, einzuzäunen und gegenüber Wohnungen akustisch abzuschirmen.
 Schatt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen. Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.
 e) uneingefriedete Gartenfläche
 Die festgesetzte uneingefriedete Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung, abgestimmt auf Zugänge und Zufahrten, geringfügig verändert werden.
 Die Grundstücke können, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist, bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden.
 Zulässig sind sockellose senkrechte Holzlatzen- oder Staketenzäune sowie hinterpflanzte Maschendraht- oder Gittermetallzäune. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzwäuren aus Beton oder Holzlatzen in einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Breite von höchstens 3,00 m, jedoch nur ohne Abstand an das Gebäude anzubauen, zulässig.
 Sicht- und Lärmschutzwand
 Die festgesetzte Wand ist in 2 m Höhe als Mauer oder als schallabsorbierende Holzwand auszuführen und lückenlos an die beiden Gemeinschaftsgrabenblöcke anzuschließen.

6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

a) Fahrbahnfläche
 gemischt genutzte Fläche
 Parkstreifen
 Parkbuch
 Gehweg

b) Straßenbegleitgrün
 Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen der unter Festsetzung 9.c) genannten Arten zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die 0,75 m breiten Streifen entlang der 2,25 m breiten befestigten Wohnwege. Diese Streifen sind von jeder Baum- und Strauchpflanzung freizuhalten.

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsfläche

a) Fläche für Stellplätze
 Offene Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 GGa Fläche für Gemeinschaftsgraben mit Angabe der Zuordnung zum Baugrundstück; z.B. zu 26
 Gg Fläche für Garage
 Garagen sind nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 Garagendächer können mit Flach-, Pult- oder Satteldach gedeckt werden. Der Garagenbogen nördlich des Grundstücks Nr. 23 ist in seiner Front und Dachfläche zu giebeln, mit Grasböden zu decken und auf der Nordseite durch eine im Grundriss bogentförmige, in der Seitenansicht rechteckige Wandscheibe in max. 3,00 m Höhe abzuschließen. Die Wandscheibe darf beidseitig bis zu 1,50 m über den Garagenraum hinausragen.
 Für die beiden Gemeinschaftsgrabenblöcke auf Grundstück Nr. 22 wird zur Grundstücksgrenze fallendes, zwischen 10 und 15° geneigtes Pultdach, auszuführen als Grasdach, festgesetzt.
 23 GTGa Fläche für Gemeinschaftstiefgarage mit Angabe der möglichen Mindeststellplatzzahl und Zuordnung zum Baugrundstück; z.B. 23 zu 14 bis 16
 Auf dieser Fläche sind auch Unterbauungen mit Nutzungen anderer Zweckbestimmung zulässig. Tiefgaragen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

- Schutz vor Verschmutzung aller Art wie Öle, Zement, Salze, Säuren usw. im Wurzelbereich
 - Schutz des Wurzelhalses vor Auffüllungen
 Zur Pflege und Erhaltung des Baumbestands sind die im Baumart einseharen Empfehlungen der Informationschriften „Bäume im ländlichen Siedlungsgebiet“ sowie die „Gemeindeverordnung über den Schutz der Bäume in der Gemeinde Neuriid (Baumschutzverordnung)“ vom 21. 11. 2003 auch außerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung zu beachten.

c) 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 volle 200 m² neu parzellierter Grundstücksfläche ein Baum kommt. Der in der Flanzzeichnung festgesetzte Baumbestand ist hierauf anzureichern. Für Neupflanzungen zulässig sind heimische Gehölze wie Birke, Esche, Buche, Eiche, Linde und Ahorn, standortgerechte nicht heimische Gehölze sowie alle Obstbäume als Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 14/16, auf öffentlichen Flächen 20/25 cm.
 d) Die gem. Festsetzung 5.) uneingefriedete Gartenfläche ist, soweit unbefestigt, als Rasen, Wiese oder Beetzfläche anzulegen und zu bepflanzen.
 e) Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht durch Geh- oder Fahrbahn befestigt, im Mittel mit mindestens 0,60 m Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen. Geländeoberflächen mit geringerer Überdeckung sind kleinräumig in einer Zone von max. 3,00 m Breite zulässig.
 f) Scheinzypressen-, Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.
 g) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundigentümers nachzupflanzen.

10. Immissionsschutz
 Alle Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhäusen. Die Decken und Wände der Rampenbauwerke sind schallabsorbierend auszuführen. Dies kann z.B. durch Aufbringen von Rauputz erreicht werden.

11. Vermaßung und Höhenkottierung

a) Maßzahl in Metern; z.B. 8,50 m
 b) Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 559,3 II oder NN
 Diesem Bauplan zugeordnete NN-Kote setzen jede gelände- oder gebäudebezogene Höhen fest, sondern dient allein als Basiswert für die höchstzulässige festgesetzten Wandhöhen (Festsetzung 3.c), Firsthöhen (Festsetzung 3.d) und Aufschüttungen (Festsetzung 5.a)).
 c) Nummer des Kreismitelpunkts mit Winkelausschnitt; z.B. Nr. 19
 Radius des Kreisbogens; z.B. 54,00 m
 Winkellinie; z.B. 15°

B. HINWEISE

1. Grundstücke
 228 T Flurstücksnummer; z.B. 255 Teilfläche (Flurnummerbezeichnung und Grundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung der V-Nr. 808-811, 813, 823 und 825) bestehende Grundstücksgrenze aufzulösende Grundstücksgrenze
 Nummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks bzw. Bauquartiers mit Angabe der Flächengröße; z.B. 16 mit 510 m²
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze für die Teilung eines Bauquartiers
 vorgeschlagene Teilung nach Wohnungentwurfsgesetz (WEG)

2. Gebäude
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
 abzubrechendes Gebäude
 vorgeschlagene Anbauten
 empfohlene Neigungsrichtung der Dachflächen (Pfeil in Fallrichtung) mit Lagefestsetzung der Firste

Für die Ausgestaltung der Gebäude werden folgende Schemaschnitte empfohlen:

Die unter Festsetzung 11.b) festgesetzte Grundkote wird als Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden empfohlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Anwendung der DIN 18024 Teil II 18030 (barrierefreies Bauen) wird empfohlen.



Die zulässige Geschosfläche darf um das Maß des Dämm-Materials, das über den Vorschriften für jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt, überschritten werden.
 Pkw-Garagen einschließlich der zugehörigen Schlußen, Tiefgaragenrampen, Müll- und Fahrradabstellräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
 Die Geschosfläche darf um die Fläche von Arkaden, offenen Durchgängen und anrechnungspflichtigen Eingangs- und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

c) I höchstzulässig ein Vollgeschoss, ausgeführt als Flach gedeckter oder max. 15° geneigte bauliche Verbindung mit einer Wandhöhe von nicht mehr als 3,00 m
 II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
 III höchstzulässig drei Vollgeschosse
 III+T höchstzulässig vier Vollgeschosse, wobei das vierte Vollgeschoss als Terrassengeschoss mit einer Überbauung von höchstens drei Vierteln des darunter liegenden Geschosses auszubilden ist
 III+T höchstzulässig drei Vollgeschosse, wobei das vierte Vollgeschoss als Terrassengeschoss mit einer Überbauung von höchstens drei Vierteln des darunter liegenden Geschosses auszubilden ist
 III+T höchstzulässig vier Vollgeschosse, wobei das vierte Vollgeschoss als Terrassengeschoss mit einer Überbauung von höchstens drei Vierteln des darunter liegenden Geschosses auszubilden ist
 d) FH 9,20 höchstzulässige Firsthöhe; z.B. 9,20 m

e) Die Wand- und Firsthöhen sind von der in der Flanzzeichnung gem. Festsetzung 11.b) eingetragenen Grundkote bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachoberkante am höchsten Punkt zu messen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksstellung

a) Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung gleichermaßen zulässig. Für die Zellenbebauung auf den Grundstücken Nr. 21 und 26 ist auch besondere Bauweise - Gebäudelänge über 50 m zulässig.
 b) Baugrenze
 Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschosfläche sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 2,25 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten sowie für Loggien, Balkone und Außentreppe allgemein zulässig, soweit hierdurch die Abstandsflächen gem. Art. 8 BayBO nicht unterschritten werden und erhaltenswerter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Überschreitungen der Baugrenze für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Außenseite der Rohbauwände sind allgemein zulässig.

8. Wasserversorgung
 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
 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 breittäglich unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linearformige (Rohr-/Rigolienversickerung) oder punktförmige Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.
 Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Abzwegschacht zu errichten.
 Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser zum Gartengießen (Regentonnen) werden ausdrücklich empfohlen.

4. Verkehrsfläche

D selbstständiger Geh- und Radweg (als beschränkter öffentlicher Weg gem. Art. 53 Ziff. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)
 C nicht befahrbarer Wohnweg (als Eigentumsweg gem. Art. 53 Ziff. 3 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)
 Die nachgewiesenen Tiefgaragenplätze sind eigentumsrechtlich mit der dazugehörigen Wohn- oder Nutzfläche zu verbinden. Für die Tiefgaragen unter öffentlichen Grünflächen, Gehwegen und der Gemeindefläche ist ein Unterbaurecht einzuräumen.
 VZ verkehrsberuhigte Zone

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

6. Grünordnung
 empfohlene Standorte für groß- bzw. kleinkronige Laubbäume

7. Altlasten
 Neuriid, den 18.01.05 Inning, den 11.02.05
 Gemeindefürsorgeamt Neuriid (1. Bürgermeisterin) Entwurfsverfasser

8. Immissionsschutz
 Durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu störenden, jedoch örtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub- und Geruchsmissionen kommen.
 Bei der Detailplanung der Außenspielfläche des Kindergartens ist in Anlehnung an die Empfehlungen der DIN 18034 Ziff. 2.2) auf eine bezüglich der Nachbarschaft schalltechnisch günstige Anordnung intensiver genutzter Spielgeräte und -flächen zu achten.

9. Bauvoulung
 Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Baugwerks einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.
 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen darzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 13 Ziff. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2005 bis 22.02.2005 im Rathaus öffentlich ausgestellt.
 Neuriid, den 07.02.05
 Gemeindefürsorgeamt Neuriid (1. Bürgermeisterin)

2. Die Änderung Neuriid hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2005 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Neuriid, den 07.02.05
 Gemeindefürsorgeamt Neuriid (1. Bürgermeisterin)

3. Der Änderungsbebauungsplan wurde am 10.02.2005 ersichtlich durch Anschlag an den Gemeindefürsorgeamt Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt gemacht. Der Änderungsbebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und kann ab 10.02.2005 auf Dauer im Rathaus Neuriid, Bauverwaltung, eingesehen werden.
 Neuriid, den 14.02.05
 Gemeindefürsorgeamt Neuriid (1. Bürgermeisterin)

