

Gemeinde

Neuried

Bebauungsplan

Nr. 40 für das Gebiet „Östlich Am Schwaigfeld“
1. Änderung

umfassend die Grundstücke Flur Nr.
95/1, 95/2, 96/1, 96/2 und 106/10
Gemarkung Neuried

Planfertiger

Daum, Falke und Herzog
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten
Lilienthalstraße 1a, 82205 Gilching
Tel.: 08105 / 90 79 933, mail@dfh-planung.de

gefertigt am

5. 11. 2013

geändert am

11. 2. 2014

geändert am

27. 5. 2014

Die Gemeinde

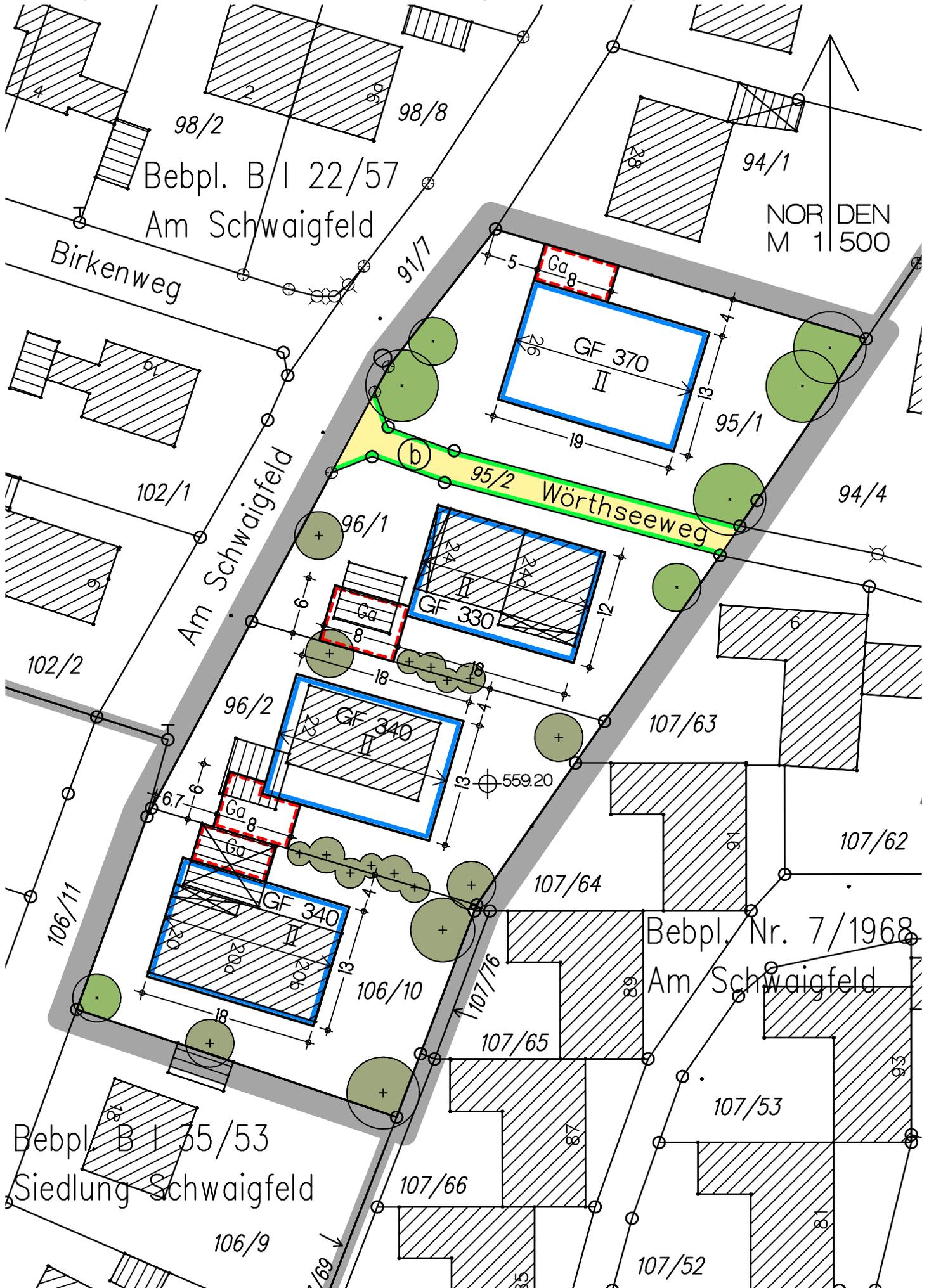
Neuried

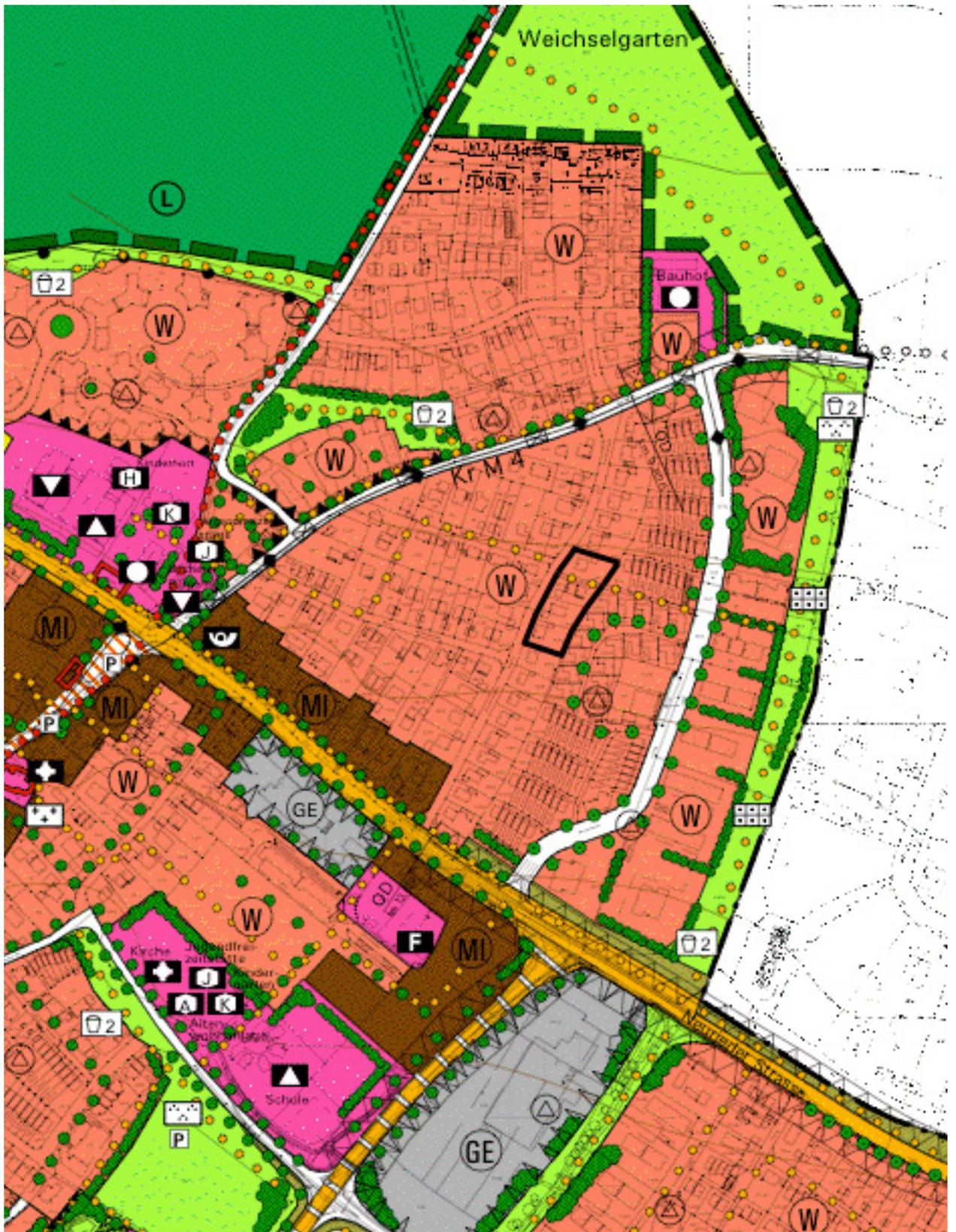
erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Gemeinde Neuried

Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "Östlich Am Schwaigfeld"; 1. Änderung



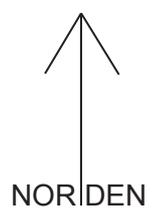


Gemeinde Neuried

Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "Östlich Am Schwaigfeld"; 1. Änderung

Übersicht M = 1 : 5 000

(Auszug aus dem Flächennutzungsplan)



A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "Östlich Am Schwaigfeld" in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 7. 2009 sowie den Baulinien- und Bebauungsplan Nr. B I 22/57 für das Gebiet "Am Schwaigfeld" zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. 4. 1963.

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das gesamte Bauland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- b) Auf allen Baugrundstücken ist die Errichtung von ortsfesten Funkanlagen als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 50 % der mit Planzeichen A. 3.b) festgesetzten Geschossfläche.
- Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen, nicht mit Räumen überbauten offenen Überdachungen und mit dem Hauptgebäude verbundenen baulichen Anlagen sowie von allen sonstigen, in den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässigen Bauteile, sind bis zu 25 % und Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt höchstens 0,5 zulässig.

- b) **GF 340** höchstzulässige Geschossfläche in m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 340 m²

In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. 12. 2007 geltenden Fassung 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

- c) Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 6,10 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Gebäudeanschnitts bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut traufseitig.

Die höchstzulässige First- und Gebäudehöhe darf an keiner Stelle mehr als 2,60 m über der höchstzulässigen Wandhöhe liegen.

- II** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche; z.B. 2 Vollgeschosse

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Planungsgebiet sind allein Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

b)  Baugrenze

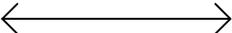
Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaaste Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Gebäudevorsprünge und Anbauten, für Loggien, Balkone und Außentreppen sowie für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Außenseite der Rohbauwände sind bis zu 2,00 m allgemein zulässig.

Die Regelungen über Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.

5. Bauliche Gestaltung

a) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 28° zulässig. Zwerchgiebel und Dacherker sind unzulässig.

b)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

c) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur hell angestrichener Verputz, senkrechte oder parallel zur Dachneigung verlegte Holzverschalung, waagerechte Stülpeschalung sowie Holz- und Werkstoffplatten und Wandkollektoren zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder Kunststoffplatten ist unzulässig.

d) Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sind als sockellose senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune sowie als hinterpflanzte Maschendraht- oder Gittermattenzäune in einer Höhe von bis zu 1,30 m zulässig. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzmauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Länge von höchstens 3,00 m, jedoch nur ohne Abstand an das Gebäude angebaut, zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

a)  Geh- und Radwegfläche

b)  Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsflächen

a) Je vollendete 130 m² Geschossfläche eines Bauraumgefüges, mindestens jedoch je Wohneinheit, ist ein Stellplatz nachzuweisen.

b)  Fläche für Garage

Garagen sind nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagendächer sind als Flachdach auszubilden.

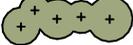
c) Private Verkehrsflächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Mit Pressfugen verlegte Verbundsteine sind, soweit das Steinmaterial selbst nicht wasserdurchlässig ist, unzulässig.

8. Grünordnung

- a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern, 2-mal verpflanzt, Größe min. 80 bis 100 cm, Raster 1 x 1 m, zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die bestehenden, zu erhaltenden Bäume werden auf die zu pflanzenden angerechnet. Für Neupflanzungen sind standortgerechte Bäume zu wählen. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten zu bevorzugen. Auswahl möglicher Bäume sind der Pflanzliste unter Hinweis B. 4.a) zu entnehmen.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 bis 4 x verpflanzt, mDb, Stammumfang 14/16 cm.

- b) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.

- c)  schutzwürdiger Baum zu erhalten
(Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
-  zu erhaltender Heckenstreifen

- d)  großkroniger Laubbaum zu pflanzen
-  kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen

Für alle Baumpflanzungen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

9. Vermaßung

 Maßzahl in Metern, z.B. 12,00 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

95/1

Flurnummer; z.B. 95/1



bestehende Grundstücksgrenze

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

3. Verkehrsflächen



beschränkt öffentlicher Weg

(als selbstständiger Geh- und Radweg sowie als Überfahrtsweg für Liefer- und Notfahrzeuge gemäß Art. 53 Ziff. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)

4. Grünordnung, Geländehöhen

a) Es sollen vorwiegend Arten der nachfolgenden Pflanzlisten verwendet werden:

Groß- und mittelkronige Laubbäume

- Buche
- Eiche
- Hainbuche
- Spitz-Ahorn
- Weiden
- Weiß-Birke
- Winterlinde

Kleinkronige Laubbäume

- Eberesche
- Feld-Ahorn
- Obstbäume

b) Garagendächer sollen extensiv oder mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 „zum Schutz von Bäumen und Gehölzen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, 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.

c)  559.20

bestehende Höhenkote; z.B. 559,20 m ü. NN

5. Wasserwirtschaft

Von den einzelnen Bauwerbern bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen ist grundsätzlich über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Es wird auf die Vorgaben der Arbeitsblätter ATV-DVWK A 138 und ATV-DVWK M 153 verwiesen.

6. Energieversorgung

Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Biomasse, Erdgas und/oder Solarnutzung empfohlen.

7. Altlasten

Im Falle von optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Aushubarbeiten, die auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) hindeuten, ist gemäß Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz

Die Denkmalbehörde ist vor Beginn der Erdarbeiten von Baumaßnahmen zu informieren.

9. Bauvollzug

- a) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriss des Baugesuchs einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.
- b) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen darzustellen.

Neuried, den 28. 5. 2014

Gilching, den 28. 5. 2014

.....
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

.....
(Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am 30. 7. 2013 gefasst und am 2. 8. 2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 5. 11. 2013 in der Zeit vom 21. 11. 2013 bis 20. 12. 2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11. 2. 2014 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 4. 4. 2014 mit 17. 4. 2014, beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgelegt und die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt.
4. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27. 5. 2014 wurde vom Gemeinderat am 24. 6. 2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Neuried, den 27. 6. 2014

(Siegel)

.....
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 2. 7. 2014; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27. 5. 2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den 3. 7. 2014

(Siegel)

.....
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)