

Der Bebauungsplan wurde am 20.12.2011 als Sitzung beschlossen und ist Bekanntmachung am 21.12.2011 rechtskräftig.

Gemeinde Neuried Lkr. München
Bebauungsplan Nr. 42 „Gruben-/ Rosenstraße“ (Änderung des Bebauungsplanes A 39)
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Grünordnung Artenschutz Margarethe Wauke
Plandatum 17. Mai 2011 (Vorentwurf) 13. September 2011 (Entwurf) 20. Dezember 2011 (Planfassung f. d. Satzungsbeschluss, materiell unverändert)

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

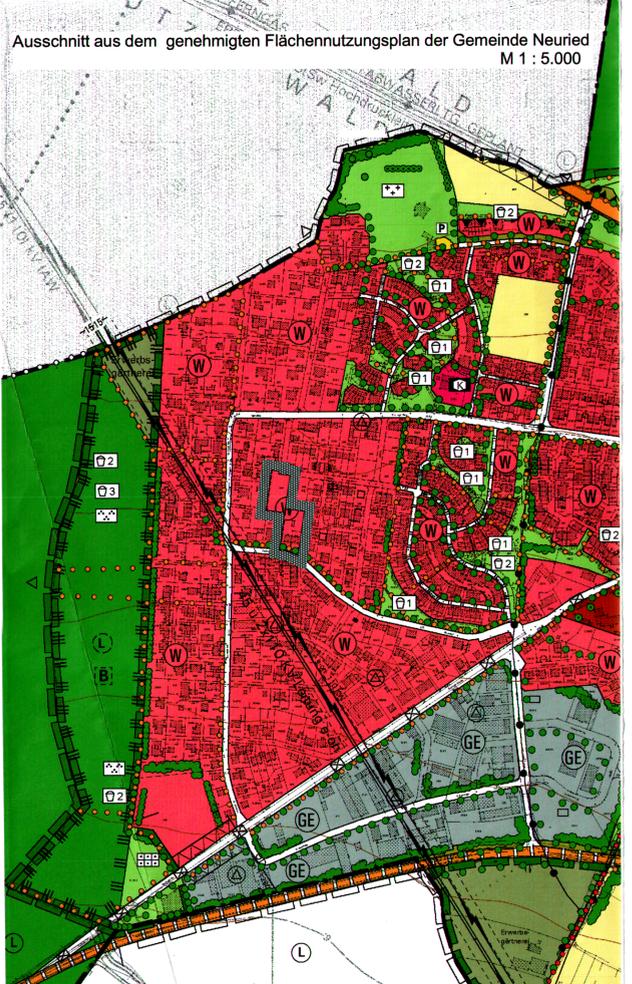
Satzung.

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt im Bereich der Flurstücke Fl.Nr. 276/1, 275 und 275/4, Gemarkung Neuried mit seinen Festsetzungen die rechtsgültige „Satzung über die Änderung der Bebauung der Grundstücke Flur Nr. 277/7, 276, 275/1, 275, 274, 271, 271/1, 270/1, 270 und 269 Gemarkung Neuried“ vom 28.01.1965, bekanntgemacht am 29.01.1965. Aus Gründen der Rechtsklarheit werden alle Festsetzungen der bisher gültigen Satzung im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.



Gemeinde Neuried Teiländerung des Bebauungsplans Nr. A 39 "Gruben-/ Rosenstraße"

NORDEN M. 1:1000 AZ.: 610-41/2-61 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Stand: 20.12.2011



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried M 1 : 5.000

- A Festsetzungen
1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
2 Art der Nutzung
2.1 WR Reines Wohngebiet
3 Maß der Nutzung
3.1 200 Höchstzulässige bauliche Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in qm, z. B. 200 qm
3.2 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche ist zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert der GRZ = 0,45 im Bereich des Teilbereichs 1 und bis zu einem Wert der GRZ = 0,6 im Bereich des Teilbereichs 2.
4 Bauweise
4.1 E/D Offene Bauweise ist festgesetzt. Zulässig sind Einzel- (E) und/oder Doppelhäuser (D).
4.2 Baugrenze
4.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse
4.5 Wandhöhe
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

- 5 Bauliche Gestaltung
5.1 Geschlossene Fassadenflächen sind als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung zu erstellen.
5.2 SD 22° Dächer sind nur als Satteldächer mit mittigem First und einer Neigung von 22° (± 3°) zulässig.
5.3 Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude vorzusehen.
5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen
6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
6.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.
6.2 Stellplätze sind nachzuweisen als offener Stellplatz oder offene oder geschlossene Garage.
6.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
6.4 Stellplätze für Fahrräder sind nachzuweisen in Form von mindestens 2,5 qm Fahrradabstellraum je Wohneinheit, ebenerdig und eingangsnah gelegen.
6.5 Nebengebäude für Gartengeräte sind auf 5 qm je Wohneinheit beschränkt.
6.6 Für Garagen und Nebengebäude sind Holz- oder Stahlkonstruktionen zulässig. Im Übrigen sind diese Gebäude baulich wie Hauptgebäude zu gestalten.

- 7 Grünordnung
7.1 zu erhaltende Bäume
zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Lage (geringfügig veränderbar)
7.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
7.3 Für zu pflanzende Bäume sind z.B. folgende Arten zu verwenden:
7.4 Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
7.5 Zäune und Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.
7.6 Zäune und Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1,50 m begrenzt.
8 Verkehrsfläche
8.1 Straßenbegrenzungslinie
8.2 mit 3 m breitem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der Bauräume in zweiter Reihe zu belastende Fläche

- 9 Vermaßung
10 Anlagen zur Gewinnung von Energie
Solaranlagen an Gebäuden sind allgemein zulässig, auch mit einer Fläche von mehr als einem Drittel der jeweiligen Dach- oder Außenwandfläche.
4 Regenerative Energien
Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich empfohlen.
5 Brandschutz
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
6 Grünordnung
6.1 Baumbestand, kann beseitigt werden, sofern für die bauliche Nutzung erforderlich
6.2 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 gemäß den Festsetzungen beizufügen.
6.3 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.
6.4 Die Wurzelstöcke der zu fallenden Bäume sind ca. 40 cm tief auszufräsen.
B Hinweise
1 Grundstücke
2 Boden
2.1 Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.
2.2 Altlasten durch Bodenverfällungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt.
3 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
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 breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzonen zu versickern.
Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielter Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.
Soweit die Voraussetzungen der NWFreiV vorliegen, kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.
Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gartengießen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen.

Kartengrundlage:
Maßentnahme:
Maßstab der Plandarstellung: 1:1.000
Planfertiger:
Gemeinde:
Verfahrensvermerke
1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 30.11.2010 gefasst und am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB).
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des vom Bau- und Unterausschuss am 17.05.2011 begl. Vorentwurfs in der Fassung vom 17.05.2011 fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28.06.2011 bis 27.07.2011 statt (§ 13a Abs. 3 BauGB).
Mit Schreiben vom 20.06.2011 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf in der Fassung vom 17.05.2011 bis zum 27.07.2011 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Unterausschuss am 13.09.2011 begl. Entwurfs in der Fassung vom 13.09.2011 hat in der Zeit vom 24.10.2011 bis 23.11.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
Mit Schreiben vom 14.10.2011 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 13.09.2011 bis zum 23.11.2011 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2011 wurde vom Gemeinderat am 20.12.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den 20.12.11
(Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)
Neuried, den 20.12.11
(Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)