

Gemeinde **Neuried**  
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 51a „Teilbereich südlich des Kraillinger Weges“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-73 Bearb.: OP/Fr

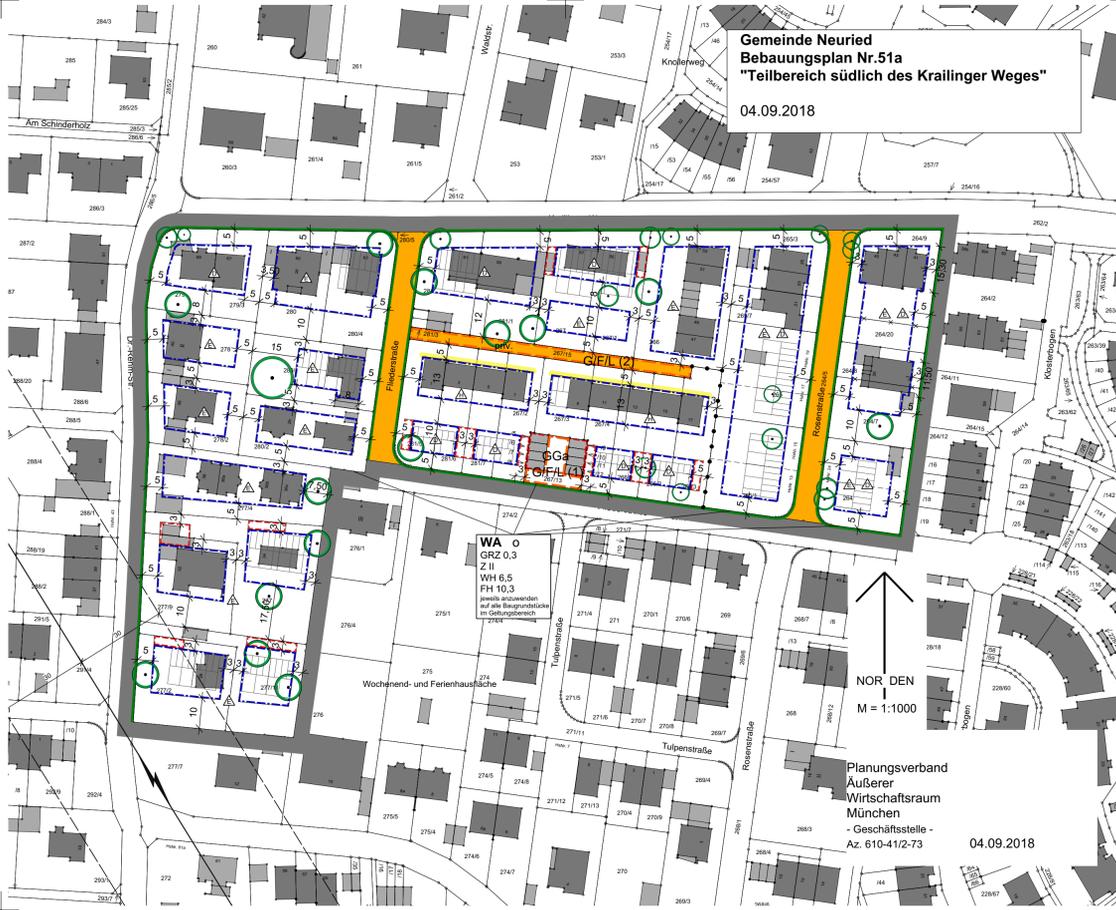
Grünordnung  
Artenschutz  
Margarethe Waubke  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Stöberstraße 33  
80687 München

Plandatum 06.12.2016 (Vorentwurf/ Entwurf)  
04.07.2017 (Entwurf)  
10.04.2018 (Entwurf)  
17.07.2018 (Entwurf)  
04.09.2018 (Fassung für den Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10, 13a Baugesetzbuch –BauGB– und der Baunutzungsverordnung –BauNVO 2013–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

### Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich mit seinen Festsetzungen den „Teilbauungs- und Baulinienplan Dr.-Rehm-Siedlung“, 15.Okt.1953.



- 6 rallel zum Gebäude angeordnete Kelleraußentreppe bis max. 1,5 m (senkrecht zur Gebäudeaußenwand).
- Aufschüttungen gartenseitig für Terrassen bis zu einer Höhe von 0,3 m. Sie sind zu den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern auszugleichen.
- 6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
- 6.1 Stellplätze für Fahrräder sind nachzuweisen in Form von mindestens 2,5 qm überdachter Fahrradabstellplatz je Wohneinheit, ebenerdig und eingangsnah gelegen.
- 6.2 Garten-/ Gerätehäuser bis 5 qm Fläche, Anlagen für Stellplätze und Garagen sowie offene und geschlossene Fahrradabstellplätze sind allgemein zulässig; ausgenommen sind die südlichen Grundstücke an der Dr.-Rehm-Straße sowie die Grundstücke Kraillinger Weg 55 und 57 (Fl.Nr. 267/0, 267/1, 277, 277/11, 277/2, 277/9) – hier dürfen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Flächen für Stellplätze und/oder Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen, zugeordnet dem durch Planzeichen A.1.2 abgegrenzten Teilbereich des Baugebietes
- 6.3 Nebengebäude für Gartengeräte sind auf 5 qm je Wohneinheit beschränkt.
- 7 Grünordnung
- 7.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau (s. Artenliste B.7.1) je angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen; Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Erhaltene Bestandsbäume gemäß Baumschutzverordnung Neuried sind darauf anzurechnen.
- Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume ist der Folge des Absterbens muss ein standortgerechter heimischer Ersatzbaum (s. Artenliste B.7.1) gepflanzt werden; Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20-25 cm (Lage veränderbar).
- 7.3 Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 7.4 Zäune und Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und zwischen den Pfosten mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.
- 7.5 Zäune und Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1,50 m (Oberkante über Bezugspunkt) begrenzt. Als Bezugspunkt gilt strahlenseitig die Oberkante des Gehweges, im Übrigen das natürliche Gelände. Für Hecken gilt abweichend eine maximale Höhe von 2,0 m.

- 3 Boden
- 3.1 Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
- 3.2 Altlasten durch Bodenverfällungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten auftreten, die auf eine Altlastung hindeuten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München sind unverzüglich zu informieren.
- 4 Wasserwirtschaft
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenleitungen werden nicht zugelassen.
- 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 Bodenebene zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.
- Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschantz zu errichten.
- Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
- Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.
- Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gartengießen (Regentonnen) werden ausdrücklich empfohlen.
- 5 Energie
- 5.1 Hochspannungsfreileitung, dinglich gesichert, mit Schutzzone

ne, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Vogelbrutzeit) abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Zur Vermeidung von Konflikten mit der Baumschutzsatzung oder artenschutzrechtlichen (gesetzlichen) Verbotstatbeständen soll jede Beseitigung von Bäumen und Sträuchern vorab mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

8 Behindertengerechter Zugang/ Barrierefreiheit  
Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, © LDBV Bayern 2016

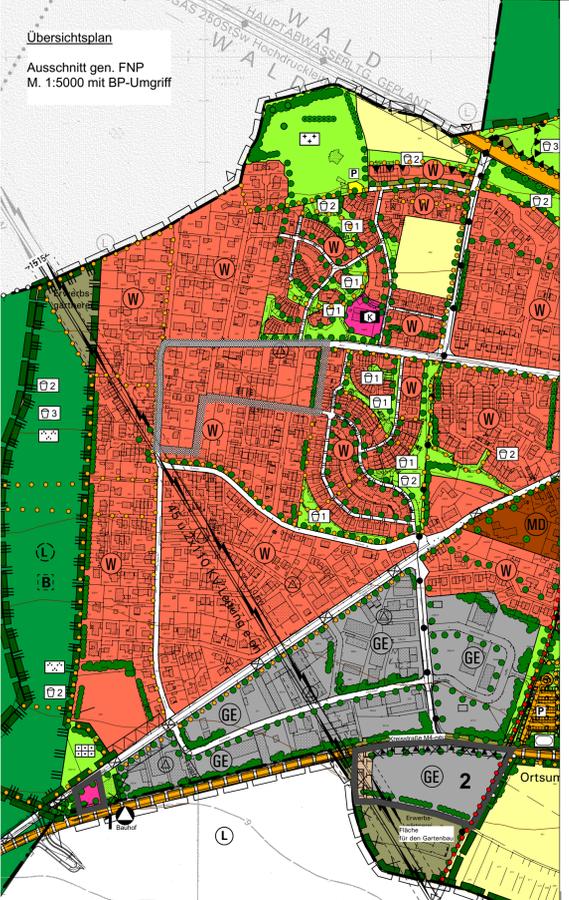
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Mathelikeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Maßstab der Planderstellung: 1:1.000

Gemeinde: Neuried, den .....

(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

Der Geltungsbereich wird von einer Freileitung (2x 110kV) gekreuzt. Innerhalb der durch Grunddienstbarkeit gesicherten Schutzzone gelten Nutzungseinschränkungen



- A Festsetzungen**
- 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 1.2 Abgrenzung von Teilbereichen unterschiedlicher Nutzung
  - 2 Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
  - 3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 **GRZ 0,3** Grundflächenzahl in qm Grundfläche pro qm Grundstücksfläche als Obergrenze, hier z.B. 0,3qm
  - 3.2 Eine Überschreitung der nach Festsetzung A.3.1 zulässigen/ ermittelten höchstzulässigen Grundfläche ist zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, max. bis zu einem Wert der GRZ = 0,5, für Tiefgaragen max. bis zu einem Wert der GRZ = 0,7.
  - 3.3 Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten und zugeordneten (Gemeinschafts-) Stellplätzen/ (Gemeinschafts-) Garagen (s. Festsetzung Nr. A.6.2) einschließlich ihrer Zufahrten hinzuzurechnen.
  - 3.4 **Z II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier z.B. zwei Vollgeschosse
  - 3.5 Höhenfestsetzungen
  - WH 6,5** höchstzulässige Wandhöhe, traufseitig in Metern, hier z.B. 6,5 m.
  - Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Nach Festsetzung A.5.4 zulässige Zwerchhäuser dürfen die zulässige Wandhöhe überschreiten, die Firsthöhe des Zwerchhauses darf die Firsthöhe des Hauptdaches jedoch nicht überschreiten.
  - FH 10,3** höchstzulässige Firsthöhe in Metern, hier z.B. 10,3 m.
  - Die Firsthöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (entspricht bei geneigten Dächern der Höhe des Firstes).
  - 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
  - 4.1 **o** Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind zu errichten, gemäß Festsetzung in der Planzeichnung
  - als Einzelhäuser (E),
  - als Doppelhäuser (D),

- als Hausgruppen (H).
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Abstandsflächen: Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.
- Für die so gekennzeichneten Baugrenzen findet Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO keine Anwendung; die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,75H. Festsetzung A.3.5 bleibt unberührt.
- 4.4 Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, soweit ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3 m eingehalten wird. Ist für diese Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zugelassen oder festgesetzt, ist für Baugrenzen überschreitende Teile der Terrassen ein reduzierter Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Nach Festsetzung A.5.7 zulässige Abgrabungen für Lichtschächte und Kelleraußentreppe sowie Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen dürfen die Baugrenzen um die dort festgesetzten Höchstmaße überschreiten.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Geschlossene Fassadenflächen sind als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung zu erstellen. Für Wandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind äußerlich Putz, Holz oder sichtbare Stahlkonstruktionen zulässig.
- 5.2 Dächer sind grundsätzlich nur als symmetrische Satteldächer mit mittigem First und einer Neigung von 15-30° zulässig. Ausgenommen sind eingeschossige Anbauten sowie Garagen und Carports.
- 5.3 Satteldächer sind kleinteilig mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten bis rotbraunen Farben oder Grautönen zu erstellen.
- 5.4.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zulässig; ausgenommen davon sind flach auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach Maßgabe von Festsetzung A.10 und Kamine. Solaranlagen sind zu geschlossenen Flächen, ggf. unter Einbeziehung von Dachfenstern, zusammenzufassen.
- 5.4.2 Abweichend von Festsetzung A.5.4.1 sind für Gebäude mit Satteldach je Dachfläche entweder ein Zwerchhaus/ Quergebäl oder einzelne Dachgauben zulässig, soweit diese zusammen max. 1/3 der Firstlänge, höchstens 5 m, einnehmen.
- 5.5 Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude vorzusehen.
- 5.6 Die Traufhöhen der beiden Hälften eines Doppelhauses sind mit einer maximalen Abweichung von 2 m aufeinander zu beziehen. Die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.
- 5.7 Abgrabungen und Aufschüttungen
- Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind grundsätzlich unzulässig. Davon ausgenommen sind:
  - Abgrabungen für Lichtschächte mit max. Abmessungen von 1,5 m (parallel zur Gebäudeaußenwand) und 1 m (senkrecht zur Gebäudeaußenwand) sowie pa-

- 8 Verkehrsfläche
- 8.1 Straßenbegrenzungslinie
- 8.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3 private Verkehrsfläche
- 8.4 mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht (G/F/L) zu belastende Fläche, Zuordnung gemäß Einschrieb:
  - (1) zugunsten der anliegenden Garagengrundstücke,
  - (2) zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke.
- 9 Vermaßung
- Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m
- 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. Sie sind nur dachflächenparallel auf der Dacheindeckung oder integriert in Dachflächen oder Fassaden zulässig.
- Auf Flachdächern sind auch geneigt angeordnete Solaranlagen zulässig, soweit sie ein max. Maß von 0,5 m über der Dachoberkante nicht überschreiten und im Grundriss rechtwinklig zu Gebäudeaußenwänden mit einem Mindestabstand von 1,25 m zur Dachkante angeordnet werden. Gleiches gilt für bis max. 20° geneigte Satteldächer bis zu einer Maß von 0,2 m über der Dachoberkante.
- B Hinweise
- 1 Grundstücke
- Grundstücksgrenze vorhanden
- 272/8 Flurstücksnummer, z. B. 272/8
- 2 Gebäude vorhanden
- 2 Verkehr
- Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als offene Stellplätze und/oder offene oder geschlossene Garagen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Sie sind zu errichten gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung bzw. den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

- gen. Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen unterliegen Höhenbeschränkungen. Im Einwirkungsbereich der Hochspannungslinie (110kV) ist ein Mindestabstand vom äußeren Leitenseit von 10 m zu Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, sind einzuhalten. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art innerhalb der Schutzzone sind mit dem Eigentümer der Leitung abzustimmen.
- 5.2 Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.
- 5.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind so auszuführen bzw. anzubringen, dass eine unzulässige Blendwirkung zu Wohnräumen der Nachbarschaft vermieden wird.
- 6 Brandschutz
- Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zugänge oder Zufahrten nach Art. 5 BayBO herzustellen.
- 7 Grünordnung
- 7.1 Für zu pflanzende standortheimische Bäume sind z.B. folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	–	Kastanie
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Pinus sylvestris	–	Kiefer
Platanus acerifolia	–	Platane
Populus tremula	–	Zitterpappel
Prunus avium	–	Wildkirsche
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Quercus robur	–	Stieleiche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Tilia cordata	–	Linde
- zu erhaltender wichtiger Baum; es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried vorbehaltlich Festsetzung A.7.2
- 7.2 Zu erhaltender wichtiger Baum; es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried vorbehaltlich Festsetzung A.7.2
- 7.3 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- 7.4 Artenschutz: Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäun-

**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 30.06.2015 gefasst und am 10.08.2015 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 Umweltausschuss am 06.12.2016 gebilligten Vorentwurfs in der Fassung vom 06.12.2016 fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13.03.2017 bis 12.04.2017 statt (§ 13a Abs.3 BauGB). Die Öffentlichkeit hatte dabei Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit Schreiben vom 03.03.2017 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf in der Fassung vom 06.12.2016 bis zum 12.04.2017 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 04.07.2017 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 04.07.2017 hat in der Zeit vom 22.11.2017 bis 21.12.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Mit Schreiben vom 13.11.2017 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 04.07.2017 bis zum 21.12.2017 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- Der geänderte/ ergänzte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am 10.04.2018 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2018 wurde in der Zeit vom 04.06.2018 bis 20.06.2018 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Der geänderte/ ergänzte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am 17.07.2018 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 wurde in der Zeit vom 31.07.2018 bis 17.08.2018 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.09.2018 wurde vom Ferienausschuss am 04.09.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den .....

(Siegel) (Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplans erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.09.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den .....

(Siegel) (Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)