

Planbezeichnung: Gemeinde Neuried  
 2. Änderung  
 des Bebauungsplans Nr. 7b für das Gebiet  
 Westlich der Dr.-Rehm-Straße -  
 Teilbereich Mitte  
 in der Fassung vom 28. 2. 1984

Planfertiger: **Frank Müller-Diesing**  
 Dipl.Ing. Architektur  
 Regierungsbaumeister  
**Serge Schimpfle**  
 Dipl.Ing. Stadtplanung  
 Büro für Ortsentwicklungs-  
 und Bauleitplanung  
 Alte Brauerei Stegen  
 Landsberger Straße 57  
 82266 Inning a.A.  
 Telefon 08143/959323  
 Telefax 08143/959325

Der Bebauungsplan wurde  
 am 01.07.2003 als  
 Entscheidung beschlossen und  
 am 16.07.2003  
 rechtskräftig.

gefertigt am: 10. 12. 2002  
 geändert am: 13. 5. 2003

Die Gemeinde **NEURIED**  
 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 Bekanntma-  
 chung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fas-  
 sung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) und Art. 23 der Gemeindeordnung  
 für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl.  
 S. 796) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung :

1. Geltungsbereich  
 Dieser Bebauungsplan ändert den wirksamen Bebauungsplan für das Gebiet "Westlich  
 der Dr.-Rehm-Straße - Teilbereich Mitte" in der Fassung vom 28. 2. 1984, rechtsgültig mit  
 der öffentlichen Bekanntmachung vom 22. 5. 1984, einschließlich der 1. Änderung in der  
 Fassung vom 25. 1. 2000, rechtsgültig seit 7. 2. 2000.

2. Festsetzung 5.b) wird hinter dem 1. Satz wie folgt ergänzt:  
 "Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten."

3. Festsetzung 5.c) Abs. 3 wird wie folgt ergänzt:  
 "sowie Verglasungen von Wintergärten."

4. Festsetzung 5 wird um einen Pkt. g) wie folgt ergänzt:  
 "Für die Errichtung von Wintergärten kann das Maß der zulässigen Nutzung um bis zu  
 15 m² Geschossfläche und die Baugrenze im Erdgeschoss um bis zu 2,50 m mit höchst-  
 ens einseitiger Grenzbebauung überschritten werden. Außerhalb der festgesetzten Bau-  
 grenzen dürfen Wand- und Firstlinien dieser Wintergärten eine Höhe von 2,50 m nicht  
 überschreiten. Die weiterhin gartenseitig zulässigen Sichtschutzmauern aus Beton und  
 Holzblenden dürfen die festgesetzte Baugrenze um nicht mehr als 3,00 m überschreiten.  
 Der seitliche Grenzabstand muss mindestens 2,50 m betragen, sofern der Wintergarten  
 nicht an die Grenze gebaut wird."

5. Jeweils am Ende der Festsetzungspunkte 3.b), 4.b) und 5.e) wird der Zusatz "Auf Festset-  
 zung 5.g) wird verwiesen." angefügt.

Neuried, den 03.07.03  
 Gemeinde Neuried  
 Ilsa Weiß  
 1. Bürgermeisterin

Inning, den 13. 5. 2003  
 M. Müller-Diesing  
 (Planfertiger)

BEGRÜNDUNG  
 Zahlreiche Anwohner des Baugebiets Westlich der Dr.-Rehm-Straße haben im Juli 2002 die  
 Gemeinde gebeten, die Möglichkeit zu eröffnen, neben Pergolen auch Wintergärten gem.  
 Art. 63 Abs. 1 Nr. 14 BayBO genehmigungsfrei errichten zu können oder mit einer Bebau-  
 ungsplan-Änderung die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit von Wintergärten  
 zu schaffen, um wachsenden jungen Familien die Chance zu geben, den zunehmenden  
 Platzbedarf auf kostengünstige Weise zu decken.

Die zusätzliche Errichtung von Wintergärten bewirkt in der Mehrzahl der Fälle eine Über-  
 schreitung der zulässigen Geschossfläche und damit eine Verdichtung im Rechtssinne. Aus  
 städtebaulicher Sicht erscheint der Gemeinde aber eine solche Verdichtung unproblematisch,  
 da die Wintergärten in der Regel statt Terrassen errichtet werden und keine zusätzliche  
 Versiegelung eintritt. In der Mehrzahl der Fälle erfolgt lediglich eine gartenseitige Verglasung.  
 Außerdem wird die Errichtung von Wintergärten vom öffentlichen Straßenraum nur aus-  
 nahmsweise sichtbar, da die Baugebiete zwischenzeitlich stark eingegrünt sind.

Zum Schutz vor unzumutbaren Verschattungen benachbarter Grundstücke, deren Eigentü-  
 mer zunächst oder in absehbarer Zeit selbst keine Wintergärten errichten wollen, werden die  
 Festsetzungen zur Höhen- und Breitenentwicklung angelehnt an die bereits gültige Festset-  
 zung zur Zulässigkeit von Sichtschutzwänden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Begründung wurde gemäß  
 § 13 Ziff. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 1.0.03 bis  
 1.0.04 im Rathaus öffentlich ausgelegt.  
 (Siegel) Neuried, den 03.07.03  
 Gemeinde Neuried  
 Ilsa Weiß  
 (1. Bürgermeisterin)

2. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses  
 vom 01.07.03 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1  
 BauGB als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) Neuried, den 03.07.03  
 Gemeinde Neuried  
 Ilsa Weiß  
 (1. Bürgermeisterin)

3. Der Änderungsbebauungsplan wurde am 16.07.03  
 ortsüblich durch  
 Anschlag an den Gemeindefafeln gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt  
 gemacht. Der Änderungsbebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4  
 BauGB in Kraft und kann ab 1.6.07.03 auf Dauer im Rathaus  
 Neuried, Bauverwaltung, eingesehen werden.  
 (Siegel) Neuried, den 18.07.03  
 Gemeinde Neuried  
 Ilsa Weiß  
 (1. Bürgermeisterin)