

Planbezeichnung:

GEMEINDE NEURIED

*Plan mit
Bekanntmachungvermerk*

Bebauungsplan Nr. 7b für das Gebiet

WESTLICH DER DR.-REHM-STRASSE
TEILBEREICH MITTE

umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 277/3 und /5,
287, 287/1 und /2, 288, 288/1 und /2, 289, 291,
291/1, 292, 292/1, /3 und /4, 293, 293/1 bis /5,
294, 294/1 bis /4
sowie Teilflächen aus Fl.Nrn. 227, 277/8, 278/1
und 302

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Maria-Eich-Straße 6
8000 München 60
Tel (089) 834 78 80

bearbeitet bis zur Planfassung 16. 1. 1979 vom
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2

gefertigt am:	15. 7. 1975
geändert am:	28. 10. 1975
geändert am:	21. 6. 1977
geändert am:	16. 1. 1979
geändert am:	29. 6. 1982
geändert am:	3. 8. 1982
geändert am:	26. 10. 1982
geändert am:	19. 4. 1983
geändert an:	4. 10. 1983
geändert am:	28. 2. 1984

Die Gemeinde

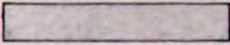
NEURIED

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

- a) WR Reines Wohngebiet
- b) WA Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 6 Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- c)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -
Baugebiete
- d) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.d) und e) eingeschränkt, allgemein zulässig.
- e) G 1 Gemeinschaftsfläche, zugeordnet den auf Fl.Nr. 288 neu gebildeten Baugrundstücken 2 bis 14
- G 2 Gemeinschaftsfläche, zugeordnet den auf Fl.Nrn. 288 und 291 neu gebildeten Baugrundstücken 14 bis 17 und 19 bis 21

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) I höchstzulässig ein Vollgeschoß mit Kniestöcken in einer konstruktiven Höhe von max. 0,30 m
- I + D höchstzulässig zwei Vollgeschosse. Das zweite Vollgeschoß ist nur als Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von max. 1,20 m zulässig
- II höchstzulässig zwei Vollgeschosse. Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoß sind nur in einer konstruktiven Höhe von max. 0,30 m zulässig

Die Kniestockhöhen sind über Oberkante Geschoßrohdecke bis zur Sparrenunterkante an der Außenwandfläche zu messen.

- b)  höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 160 m²

Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächen insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung sind grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

- c)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung gleichermaßen zulässig.

b) Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehwegs, darf eingangsseitig 0,30 m nicht überschreiten.

Lichtgräben und Abgrabungen von mehr als 0,30 m an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig.

Aufschüttungen über 0,30 m sind unzulässig.

X b) Für alle Hauptgebäude und für Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 27 bis 35° zulässig. Profilgleiche Verlängerungen bestehender Gebäude sind als Ausnahme zulässig. Für untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile, die an Wände von zweigeschossigen Baukörpern angesetzt sind, ist Pultdach gleicher Neigung zulässig.

Auf den neugebildeten Grundstücken 7 bis 9 ist die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante (Traufhöhe) an der straßenseitigen Grenze des zweigeschossigen Bauraums bei 27° Dachneigung auf höchstens 567,30 m über NN, d.h. ca. 5,80 m über natürlichem Gelände begrenzt. Hinter dieser Linie zurückliegende Traufen dürfen nicht höher sein, als es die fiktive Dachprofillinie mit 27° Neigung erlaubt. Die Zulässigkeit von Dachneigungen mit mehr als 27° bei niedrigerer oder von der Grenzlinie abgerückter Traufe kann auf diesen Grundstücken nur durch Einzelprüfung anhand von Ausschwingbildern durch die Genehmigungsbehörde bestimmt werden. Im Bereich der Freileitungen sind Dachaufbauten jeder Art nur insoweit zulässig, als es die Vorschriften der DIN 4102 und der VDI 02 10 erlauben (Einzelprüfung anhand von Ausschwingbildern).

Für jedes Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

↔ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Traufe und Ortgang sind in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Für die Dachdeckung sind ziegelrote bis dunkelbraune Pfannen zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer- oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 m², ab 32° Dachneigung 0,60 m² je Fenster zulässig.

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und nur als stehende Gauben bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen.

Oberhalb der Dachhaut von Doppel- und Reihenhäusern sind Einzelantennen unzulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden.

- c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, Pergolen etc., sind in naturfarben bis mittelbraun lasiertem Holz auszuführen. Für Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind Kupfer oder dunkel gestrichenes Zinkblech zu verwenden.

Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanke oder zementgebundene Fassadenbauteile sowie farbtransparente Kunststoffplatten und Glasbausteine sind unzulässig.

Glasflächen sind nur als stehende Rechtecke zulässig und bei mehr als 2 m² Größe mit Sprossen zu gliedern. Ausgenommen sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung.

- d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 7,50 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Nebenanlagen sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach auszuführen.

- e) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht offene private Flächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie, der öffentlichen Grünfläche und der Gemeinschaftsflächen in einer max. Höhe von 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur offenen Fläche des Baugrundstücks gilt entsprechendes.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Auf der Gartenseite sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzmauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Tiefe von höchstens 3,00 m zulässig.

- f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen.

M

Müllsammelstelle für die Grundstücke 1 bis 14

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  Fahrbahn
 gemischt genutzte Fläche
 Gehweg

Ⓐ

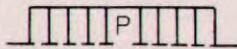
befahrbarer Wohnweg im Sinne der RAST-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Ortsstraße gemäß Art. 46 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)

Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster bandartig quer zur Fahrt-/Laufrichtung und an platzartigen Ausweitungen und Parkbuchten zu gliedern sowie durch je eine Reihe trocken versetzter Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen.

©

nicht befahrbarer Wohnweg im Sinne der RAST-E (als Eigentümerweg gemäß Art. 53 Ziffer 3 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)

Die Asphaltdecke ist durch je eine Reihe trocken versetzter Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen.

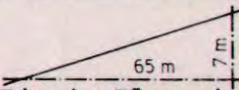


Parkbucht

- b)  Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhtem, einzeiligem Großsteinpflaster einzufassen, als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- c)  Straßenbegrenzungslinie

- d)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

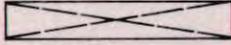
7. Private Verkehrsfläche

- a)  Fläche für Garage

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (5.a) bis c)) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.

- b) Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschoßfläche auch dann nicht anzurechnen, wenn sie im Erdgeschoß des Hauptgebäudes liegt.
- c) Auf Grundstücken, die mit bis zu 240 m² Geschoßfläche bebaut sind, sind mindestens ein Garagenplatz und mit mehr als 240 m² Geschoßfläche zwei Garagenplätze, jedoch mindestens einem je Wohneinheit, im Bauantrag nachzuweisen.
- d) Offene, uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzustimmen.

- e)  mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

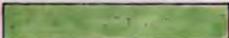
- f)  offener Durchgang

Die Fläche des offenen Durchgangs wird nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

8. Immissionsschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet ist für gewerblich genutzte Räume mit Ausnahme von Büros und Arztpraxen im Rahmen des Bauvollzugs jeweils ein Schallschutznachweis vorzulegen.

9. Grünordnung

- a)  Öffentliche Grünfläche
 Parkanlage
 Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 3 bis 6jährige
Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMBl Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976)

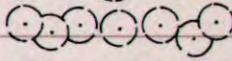
Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nichts anderes erfordert, als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- b)  offene private bzw. Gemeinschaftsfläche (befestigt und unbefestigt)

Die unbefestigten Bereiche der Gemeinschaftsflächen sind als Rasenflächen oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Uneingefriedete Vorgärten sind als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen. Ein 1,00 m breiter Streifen entlang der Hauswand kann ohne jede Einschränkung in Beeten oder mit Sträuchern bepflanzt werden.

- c) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangenen 200 m² der nicht befestigten Gartenfläche ein großkroniger bzw. 2 kleinkronige Bäume der in 9.d) festgesetzten Art kommt. Vorhandene und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

- d)  großkronige Bäume zu pflanzen
 kleinkronige Bäume zu pflanzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

Zulässig sind Arten des Vegetationsgebiets Labkraut-/Eichen-/Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) sowie alle Obstbäume

z.B. <i>Quercus pedunculata</i>	Stieleiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Betula verrucosa</i>	Weißbirke

- e) Bepflanzungen im Bereich der Freileitungen haben durch ausreichende Abstände und Höhenbegrenzung den Sicherheitsbestimmungen Rechnung zu tragen.
- f) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

10. Versorgungsanlage

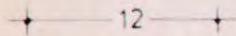


Trafostation



Freileitung der IAW mit neuen, um 6,50 m erhöhten Masten (Nr. 49 und 50) und Bauverbotszone

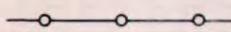
11. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

B. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

13

Numerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke auf Fl.Nrn. 288 und 291; z.B. 13

287

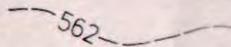
Flurstücksnummer; z.B. 287



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 562 m über NN



bestehende Freileitung mit Mast, Bauverbots- (Kreis um Mastmitte) und Baubeschränkungszone; 45-kV-Doppel-leitung der Isar-Amperwerke/110-kV-Leitung der Bayernwerk AG. Die Masten 49 und 50 der IAW werden ersetzt

Bei Bauvorhaben innerhalb einer Zone von 40 m Radius um Mitte des 110-kV-Leitungsmastes 263 sind Zäune aus Holz oder in anderer nichtleitender Ausführung zu erstellen. Wasserleitungen sind in nichtleitenden Kunststoffrohren in die Gebäude einzuführen. Vom Versorgungsunternehmen ist zu prüfen, welche weiteren Schutzmaßnahmen bei Gebäuden zur Vermeidung von Gefährdungsspannungen erforderlich sind und ob eine Änderung der Masterdungsanlagen notwendig ist. Die Baupläne sind ihm rechtzeitig vorzulegen.

In der Baubeschränkungszone dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn die in der VDE-Vorschrift geforderten Mindestabstände zwischen den ungünstigst gelegenen Gebäudeteilen und den Leiterseilen eingehalten werden und die Bedachung "hart" nach DIN 4102 ausgeführt wird. Vom Versorgungsunternehmen ist anhand genauer Baupläne zu überprüfen, ob die beantragten Bauvorhaben diesen Vorschriften entsprechen.

Am Westrand der Grundstücke 3 und 4 sollte die Einfriedung am Zufahrtsbereich zum Mast 263 durch herausnehmbare Zaunfelder gebildet werden.

Neuried, den

München, den

(1. Bürgermeister)

(Entwurfsverfasser)

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom19. 4. 1983 wurde mit Begründung in der Fassung vom ..19. 4. 1983... gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom .27. 5. bis .28. 6. 1983... öffentlich ausgelegt.



Neuried den .28. 6. 1983...
.....
(1. Bürgermeister)

2. Der GemeinderatNeuried..... hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom ..28. 2. 1984.. gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.



Neuried den .28. 2. 1984...
.....
(1. Bürgermeister)

3. Das LandratsamtMünchen..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ...11. 5. 1984.. Nr. 7^b/76 - BL 7/77.... gemäß § 11 BBauG genehmigt.



Neuried den .11. 5. 1984...
.....
(1. Bürgermeister)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .22. 5. 1984... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Neuried bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.



Neuried den .22. 5. 1984...
.....
(1. Bürgermeister)

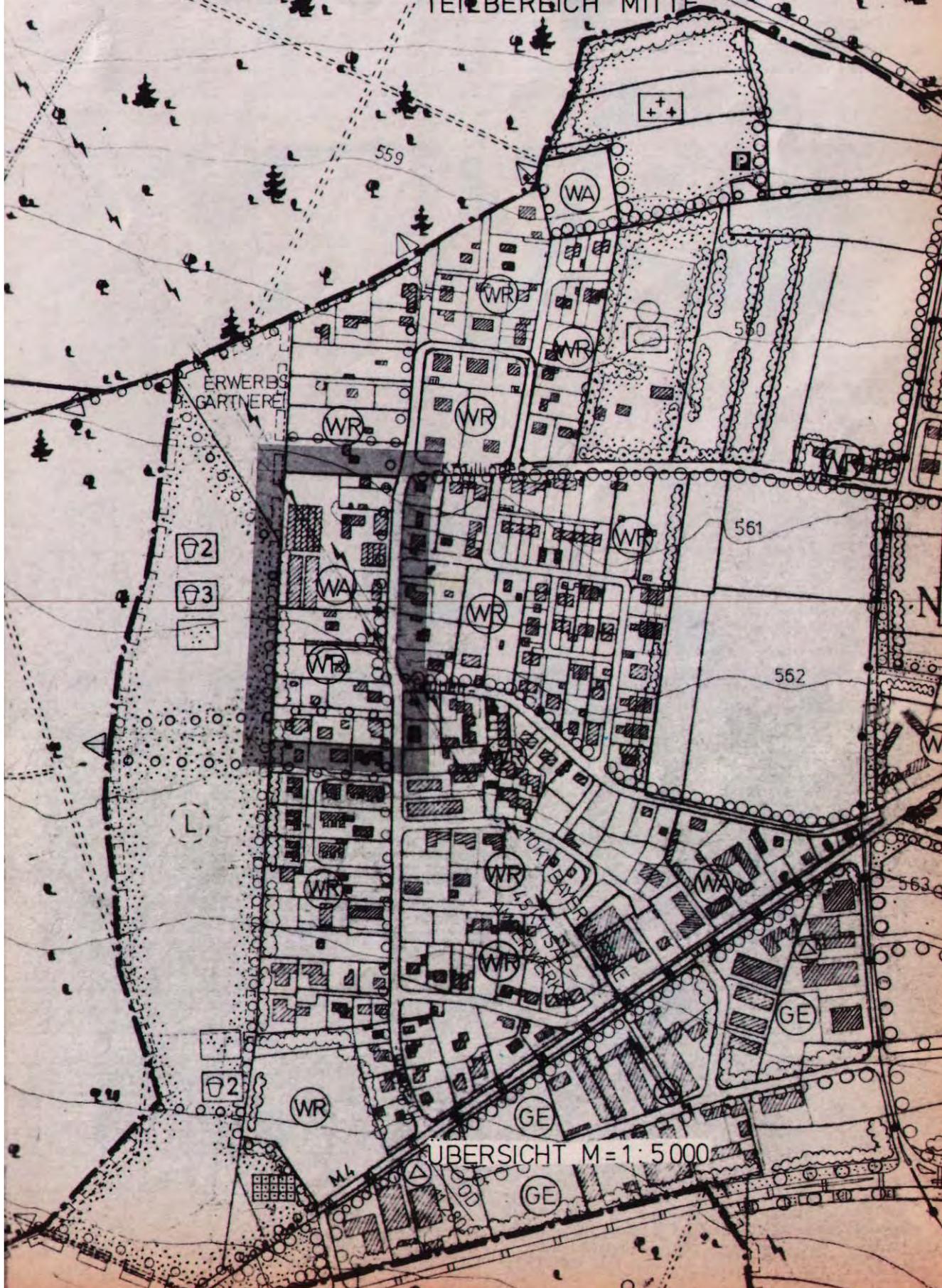
5. Genehmigungsvermerk des Landratsamts:

Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - ~~Aufhebung~~
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
vom 11.5.84 Nr. IV 76/76 - BL 7/77
Landratsamt München
i. A.
Beckerbauer

GEMEINDE NEURIED

BEBAUUNGSPLAN NR. 7b

WESTLICH DER DR. BEHM-STRASSE
TEILBEREICH MITTE



ÜBERSICHT M=1:5000