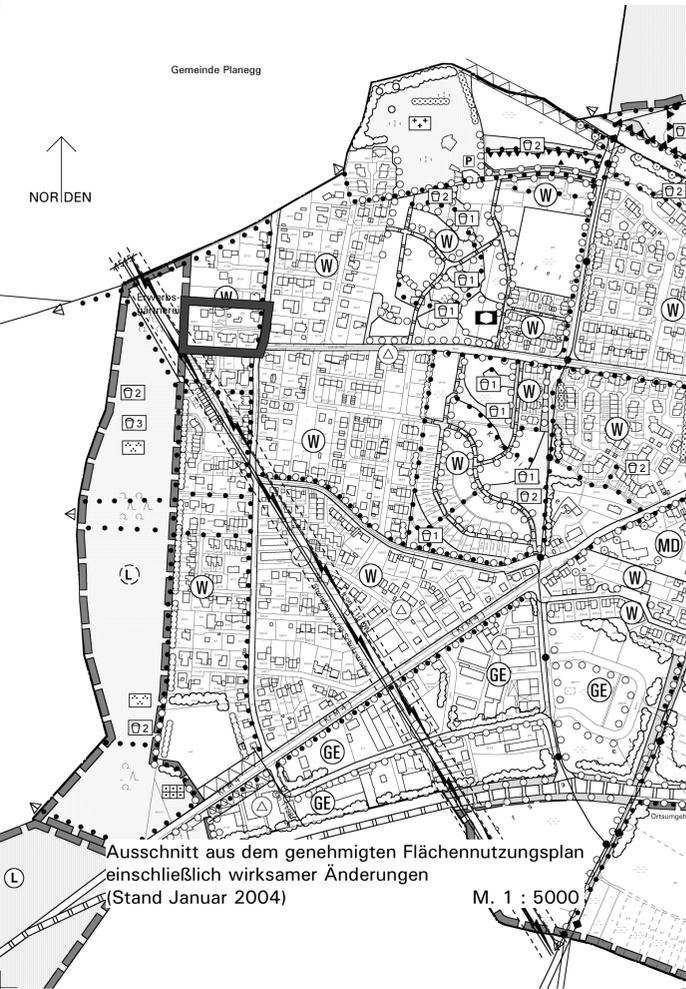


Gemeinde	Neuried Lkr. München
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans 7c „Westlich der Dr.-Rehm-Straße“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-2c Bearb.: Wi/Fr/Na
Plandatum	16.12.2003 26.04.2005 07.03.2006 16.12.2008 19.05.2009 07.07.2009 01.12.2009

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

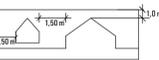
Satzung.



A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher rechtskräftigen Bebauungspläne.
- 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 **WR** Das Bauland ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.
 - 2.2 Die Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und eine Wohnung je Doppelhaushälfte.
 - 2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.
 - 2.4 Mobilfunk-Sendeanlagen sind als gewerbliche Nutzung, als Hauptanlagen und als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 **II (D)** Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Das obere Vollgeschoss ist nur als Dachgeschoss mit Kniestock zulässig.
 - 3.2 **GR 140** Höchstzulässige Grundfläche in qm, z. B. 140 qm.
Überschreitungen der Grundfläche durch die Grundflächen der sonstigen in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis höchstens 50% zulässig. Weitere Überschreitungen sind zugelassen, wenn die Überschreitung durch Festsetzungen des Bebauungsplans verursacht ist, nur geringe Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Grundflächenzahl von 0,9 nicht überschritten wird.
 - 3.3 **GF 220** Höchstzulässige Geschossfläche in qm, z. B. 220 qm.
In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse im Sinne 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 im Sinne des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen.
Garagen im Erdgeschoss von Gebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
 - 3.4 Wintergärten in Form allseitig vorgelagerter Anbauten sind zulässig bis 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen und über die höchstzulässige Grundfläche hinaus. Zulässig ist ein Wintergarten je Einzelhaus/je Doppelhaushälfte.

4 Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgröße

- 4.1  Einzel- und Doppelhausbebauung
- 4.2  Baugrenze
Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind ohne Ausnahme anzuwenden. Auf Fl. Nr. 285/25 ist Grenzsanbau für eine Garage gemäß Festsetzung A.6 mit einer Länge von 10 m zulässig.
- 4.3 Terrassenüberdachungen
 Zulässig sind im festgesetzten Bereich nur offene, erdgeschossige Terrassenüberdachungen aus lichtdurchlässigem Baustoff.
Die Terrassendächer sind – bei Grenzsanbau von Doppelhäusern oder vertikal geteilten Einzelhäusern jeweils einheitlich – in flacher Dachneigung von 5°-15° auszuführen.
Bei im Obergeschoss darüber vorhandenen Balkonen sind die Terrassendächer an die Vorderkante der Balkonbodenplatte anzuschließen.
 Abgrenzung zwischen Hauptgebäude und offener Terrassenüberdachung.
- 4.4 Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgrundstücksgröße von Einzelhausgrundstücken von 600 qm und für die Grundstücke von Doppelhäusern von 400 qm nicht unterschritten wird.
- 5 Bauliche Gestaltung
 - 5.1 Höhenlage der Hauptgebäude
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf 0,5 m nicht überschreiten.
Die Wandhöhe ist auf 5,10 m begrenzt. Die Wandhöhe ist definiert von Oberkante Rohfußboden bis zur Schnittkante von Außenwandfläche und Dachhaut, gemessen in Außenwandlage.
Ein Kniestock ist oberhalb des Erdgeschosses zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m ab OK Geschossoberkante bis UK Sparren in Außenwandlage.
 - 5.2 Als Dachform sind für Hauptgebäude allein Satteldächer mit mittigem First und mit einer Neigung von 30° bis 42° zulässig. Doppelhaushälften müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Bestehende Hauptgebäude mit abweichenden Dachneigungen dürfen im Rahmen sonstiger Festsetzungen dieses Bebauungsplans profilig umbaut/erweitert werden.
 - 5.3 Dachneigungen von Hauptgebäuden müssen mit kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen in rotem bis rotbraunem Farbton ausgeführt werden.
- 5.4  Hauptfirstrichtung
- 5.5 Dachaufbauten
Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Breite von Dachgauben darf 1,50 m, und von Zwerchgiebeln 3,00 m nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen untereinander und zum Ortsgang (Giebel) mindestens 1,50 m Abstand aufweisen. Dachaufbauten müssen mit ihrem First bzw. ihrer Dachoberkante mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches angeordnet werden.

- 5.6 Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis 1,00 m Höhe zulässig.
Als Einfriedungen sind an der Straßenbegrenzungslinie nur verputzte Mauern, senkrechte Holzlatzen- oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Mauern nicht gestattet.
- 5.7 Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden
Nebengebäude und Garagen dürfen mit OK Rohfußboden höchstens 0,1 m über die OK des natürlichen Geländes angehoben werden. Ihre Wandhöhe ist bei Grenzsanbau auf 2,50 m begrenzt. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und bis oberem Abschluss der Wand bei begrüntem Flachdachern. Als Dächer sind Sattel- und Pultdächer zulässig, mit einer Dachneigung ab 20°, sowie begrünte Flachdächer.
Garagen und Nebengebäude sind an die Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Als Anbauten sind sie grundsätzlich in Angleichung an die Dachneigung des Hauptgebäudes mit geneigten Dächern mit mittigem First oder Pultdach auszuführen. Die Gestaltung ist in gleichen – oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben vorzunehmen. Soweit möglich, sind Garagen und Nebengebäude als Anbauten unter dem abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
- 6 Stellplätze und Garagen
 - 6.1 Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz nachzuweisen, für Wohnungen über 130 qm Geschossfläche zusätzlich ein 2. Stellplatz. Bei Gebäuden mit nur einer Wohnung beschränkt sich die Nachweispflicht auf einen Garagenplatz, sofern vor der Garage ein mindestens 6 m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.
 - 6.2  Fläche für Garagen
 - 6.3 Garagen sind zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen.

- 6.4  Garage zulässig mit Wandhöhe 2,80 m. Begrüntes Flachdach ist festgesetzt.
- 7 Grünordnung
 - 7.1  Vorhandener Baum, zu erhalten
Das Entfernen vorhandener Bäume bei Baumaßnahmen ist zulässig, wenn eine Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzverordnung und Festsetzung erfolgt.
 -  Baum zu pflanzen
 - 7.2 Garagenzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten, Fußwege, Terrassen und andere Befestigungen auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
 - 7.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum heimischer Art oder großkroniger Obstbaum kommt. Zeichnerisch auf privaten Grundstücken festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen. Die gemäß Festsetzung gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 8 Verkehrsfläche
 - 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
 - 8.2  Straßenbegleitgrün
 - 8.3  Straßenbegrenzungslinie
- 9 Vermaßung
 Maßzahl in Metern, z. B. 6 m
- B Hinweis
1 Grundstück und Topographie
 -  bestehende Grundstücksgrenze
 -  aufzuhebende Grundstücksgrenze
 -  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 -  Fl. Nr., z. B. 285
 -  bestehende Haupt- und Nebengebäude

-  abzubrechende Gebäude
-  Höhenlinie als angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs, z. B. 561 m über NN
- 2 Belange der Forstwirtschaft
 Sicherheitsstreifen zum Waldrand (25 m)
Innerhalb des Sicherheitsstreifens sind Gebäude für den Aufenthalt von Menschen konstruktiv derart auszubilden, dass bei stürzenden Bäumen die Bewohner gesundheitlich nicht zu Schaden kommen.
- 3 Belange der Wasserwirtschaft
 - 3.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Neuried angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
 - 3.2 Die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) sind gegeben. Es ist kein Wasserrechtsverfahren notwendig. Planung und Ausführung ist eigenverantwortlich unter Beachtung zugehöriger technischer Regeln durchzuführen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig in begrünten Mulden/Flächen zu versickern. Nur in begründeten Fällen sind unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen, Sickerschächte mit vorgeschalteten Absatzschächten) zulässig.
Rückhaltemaßnahmen zur Beregung von Gartenflächen werden empfohlen.
 - 3.3 Nach Kenntnis der Gemeinde Neuried ist im Baugebiet mit Grundwasserstand unter Kellersohle (7 m bis 8 m unter OK Gelände) zu rechnen.
- 4 Belange der Energiewirtschaft
 bestehende Freileitung mit Mast, Bauverbotszone (Kreis um Mastmitte) mit Baubeschränkungszone (Schutzstreifen); 110-kV-Leitung der E.ON.
Bei Bauvorhaben innerhalb einer Zone von 40 m Radius um Mitte des 110-kV-Leitungsmastes 263 sind Zäune aus Holz oder in anderer nicht leitender Ausführung zu erstellen. Wasserleitungen sind in nicht leitenden 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 Mast-Erdungs-Anlagen notwendig ist. Die Baupläne sind dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig vorzulegen.
In der Baubeschränkungszone dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn die in der VDE-Vorschrift geforderten Mindestabstände zwischen den ungünstigsten 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.

- 5 Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnmitte, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerweh befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – verwiesen.
Die Löschwasserversorgung ist nach den Vorgaben des Merkblattes Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 vom Bay. LA für Wasserwirtschaft und gemäß den Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 des DVGW sicherzustellen.
 - 6 Zu Gas- und Wasserleitungen ist beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Für Anpflanzungen in der Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung sind nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen.
 - 7 Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen.
 - 8 Für archäologische Funde besteht Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.
 - 9 Flächen mit Altlastenverdacht sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.
 - 10 Solaranlagen, Energiedächer und ähnliche Anlagen zur Gewinnung von natürlicher Energie sind allgemein zulässig.
 - 11 Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.
 - 12 Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 46 und 48 der BayBO hingewiesen.
- Kartengrundlage: Digitale Kartengrundlage der Gemeinde Neuried. Blattausschnitt: SW. 3-4.1
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den 21.06.2010
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Neuried, den
.....
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 16.12.2003 gefasst und am 17.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 26.04.2005 hat in der Zeit vom 21.06.2005 bis 20.07.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 26.04.2005 hat in der Zeit vom 21.06.2005 bis 20.07.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 16.12.2008 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.12.2008 hat in der Zeit vom 02.03.2009 bis 01.04.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2008 erfolgte in der Zeit vom 02.03.2009 bis 01.04.2009 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Eine erste eingeschränkte Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 19.05.2009 erfolgte vom 12.06.2009 bis 26.06.2009 (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Eine zweite eingeschränkte Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 07.07.2009 erfolgte vom 08.10.2009 bis 23.10.2009 (§ 4a Abs. 3 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 01.12.2009 wurde vom Gemeinderat am 23.03.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Neuried, den
.....
(Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)
5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 21.07.2010 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 01.12.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Neuried, den
.....
(Siegel) (Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)